



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-703-SOT-243, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de marzo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de estacionamiento público ubicado en calle Abasolo, número 34, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de marzo de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 3 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar que se observó el funcionamiento de un estacionamiento público con capacidad para 42 cajones en la totalidad del predio objeto de denuncia.-----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-0507-2015, al Propietario y/o Encargado del establecimiento objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 23 de junio de 2015. Dicho requerimiento fue atendido mediante escrito recibido en fecha 30 de junio de 2015, a través del cual el propietario del estacionamiento en comento, realizó diversas manifestaciones y aportó documentales en copia simple, entre ellas:-----

1. Versión pública de Constancia de Acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos de fecha 24 de julio de 1995, con folio 16318, para oficinas en una superficie de 762.00 m².-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-703-SOT-243

2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2014-12-0800131266, de fecha 08 de diciembre de 2014.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como la visita de verificación: Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; Coordinación de Verificación Administrativa y Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa, todos ellos del Distrito Federal, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/310-0377-2015, de fecha 28 de abril de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en misma fecha. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Desarrollo urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Modelo 202, Piso 5
Caj. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5255 0740, ext. 13409



Expediente: PAOT-2015-703-SOT-243

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

El artículo 43 de la citada Ley establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Al respecto, el artículo 45 de la misma Ley, dispone que los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de esta Ley, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, en los supuestos que se establezcan en el reglamento. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.-----

En ese sentido, el artículo 125 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal, dispone que el **Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos** es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, **por el aprovechamiento de manera legítima y continua**, tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos.-----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-703-SOT-243

urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Al respecto, el Decreto por el cual se expide el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, de fecha 10 de agosto de 2010, establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Del Carmen, el cual determina que al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/7.5/55 (Habitacional, 7.5m máximos de altura, 55% mínimo de área libre), en el cual **el uso de suelo para estacionamientos públicos o privados se encuentra prohibido.**-----

Al respecto, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia y funcionamiento de un estacionamiento público con capacidad para 42 cajones en la totalidad del predio objeto de denuncia.-----

No obstante, de las documentales que exhibió el propietario del establecimiento en cuestión, consta en copia simple la versión pública de Constancia de Acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos de fecha 24 de julio de 1995, con folio 16318, **para oficinas** en una superficie de 762.00 m².-----

De lo anterior, se desprende que dicha Constancia **no es el documento idóneo** para el aprovechamiento de **uso de suelo para estacionamiento público**, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como el Programa Parcial de la colonia Del Carmen.-----

Por ello, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al estacionamiento objeto de denuncia, imponer las medidas cautelares correspondientes y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Establecimientos mercantiles

La Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de enero de 2011, dispone en sus artículos 2 fracción XIV y 39, que los establecimientos mercantiles cuyas actividades no estén consideradas dentro de los giros que requieren Permiso de Funcionamiento, es decir, que sean considerados de bajo impacto, requieren ingresar el Aviso de Declaración de Apertura al sistema informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, el cual únicamente **autoriza al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en ella se autorice, mismo que deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.** -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col Roma Sur Del Cuadrante
C.P. 06700, México, D.F.
PAOT
T. 5265 0760, ext. 13400



En este sentido, la Ley de referencia en su artículo 2 fracción XI define al **establecimiento mercantil** como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro. -----

En relación con lo anterior, por **Giro Mercantil** se entiende la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo. Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de la presente Ley son compatibles al giro mercantil y que se ejercen en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral, lo anterior de conformidad con el artículo 2 fracción XV de la misma Ley. -----

Por **Giro de Bajo Impacto** se entienden las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de impacto vecinal, de conformidad con el artículo 2 fracción XIV del ordenamiento multicitado.--

Para lo cual, de conformidad con el artículo 8 del citado ordenamiento, las Delegaciones tendrán, entre otras, las siguientes atribuciones: -----

- I. Elaborar, digitalizar y mantener actualizado el padrón de los establecimientos mercantiles que operen en sus demarcaciones, el cual, deberá publicarse en el portal de Internet de la Delegación; -----
- II. Ordenar visitas de verificación a establecimientos mercantiles que operen en su demarcación; ---
- III. En términos de los ordenamientos aplicables substanciar el procedimiento de las visitas de verificación administrativa que se hayan practicado; -----

Al respecto, de las documentales exhibidas por el particular para acreditar el funcionamiento del establecimiento en comento, consta el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2014-12-0800131266, de fecha 08 de diciembre de 2014.-----

En virtud de lo anterior, se determina que las actividades comerciales realizadas en el inmueble objeto de denuncia, se encuentran prohibidas, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-703-SOT-243

para la colonia Del Carmen, por lo que se incumplen los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponer las medidas cautelares correspondientes e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en calle Abasolo, número 34, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación H/7.5/55 (Habitacional, 7.5m máximos de altura, 55% mínimo de área libre), en el cual **el uso de suelo para estacionamientos públicos o privados se encuentra prohibido.**-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia y funcionamiento de un estacionamiento público con capacidad para 42 cajones en la totalidad del predio objeto de denuncia.-----
3. El propietario, presentó copia de la Constancia de Acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos de fecha 24 de julio de 1995, con folio 16318 para uso de suelo de oficinas en una superficie de 762.00 m², el cual no es el documento idóneo para acreditar el funcionamiento del estacionamiento público objeto de investigación, por tratarse de un uso distinto. Así también, cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2014-12-0800131266, de fecha 08 de diciembre de 2014.-----
4. Existen incumplimientos en materia **de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimientos mercantiles**, toda vez que el giro ejercido por el establecimiento no es compatible con el uso de suelo permitido, por lo que de conformidad con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal, **NO ES REGULARIZABLE.**-----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202 Piso 5
Calle Santa Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx
T 5255 0780, ext 13400



Expediente: PAOT-2015-703-SOT-243

urbano (uso de suelo) al estacionamiento objeto de denuncia, imponer las medidas cautelares correspondientes y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

EMIGDIO ROA MÁRQUEZ
Subprocurador de Ordenamiento Territorial

[Firma manuscrita]



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur 061 Cuernavaca
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5255 6750, ext. 15400