CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-704-SOT-244
y acumulado PAOT-2015-2413-SOT-960

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 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-2015-704-SOT-244 y acumulado PAOT-2015-2413-SOT-960, 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 Moctezuma, número 110, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de marzo de 2015.----------

Con fecha 09 de septiembre de 2015, otra 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 Moctezuma, número 110, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual, a fin de evitar duplicidad de actuaciones y atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los principios de esta Procuraduría, fue admitida y acumulada al expediente PAOT-2015-704-SOT-244, mediante Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2015.----------

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO y SEXTO de los Acuerdos referidos en los párrafos que anteceden, 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 en la totalidad del predio objeto de denuncia.--

PAOT

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-0508-2015, 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. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, folio 92839-151ORRI14, de fecha 28 de noviembre de 2014.----------
2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2014-12-0500130990, de fecha 04 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: Coordinación de Verificación Administrativa y Coordinación Jurídica adscritas al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante los oficios PAOT-05-300/310-0375-2015, de fecha 28 de abril de 2015, y PAOT-05-300/300-4918-2015, de fecha 09 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificados vía correo electrónico. ----------

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. ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

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. ----------

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. ----------

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 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, expedido en fecha 10 de agosto de 2010, establece que, con el fin de incentivar los cajones

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

de estacionamiento en la Delegación, se aplicará la **Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados**, la cual permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, **excepto en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banqueta**, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. ----------

En el referido Programa Delegacional, se establece también 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**.----------

Sin embargo, de las documentales aportadas por el particular, se encuentra el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, folio 92839-151ORRI14, de fecha 28 de noviembre de 2014, el cual también señala la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, la cual permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, **excepto** en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, **sobre nivel de banqueta**, en cualquier zonificación en Suelo Urbano.------

De lo anterior, se desprende que, si bien es cierto que dicho Certificado establece que **todos los usos no especificados estarán prohibidos**, por excepción, la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen, **no ampara el uso de suelo** para el establecimiento de referencia, toda vez que se prohíben los estacionamientos sobre nivel de banqueta, públicos y privados.----------

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

En tal virtud, la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en fecha 13 de mayo de 2015, emitió Resolución Administrativa dentro del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/527/2015, en la que determinó imponer como sanción una multa por $34,975.00,

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

y **se conminó al visitado para que se abstenga de realizar la actividad de "Estacionamiento Público"**.----------

Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en términos del artículo 7 fracción XXXIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, determinar si al inmueble investigado le aplica dicha Norma de Ordenación Particular, o la prohibición prevista en la tabla de usos del suelo del mencionado Programa Parcial.-------

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.** ----------

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 COAVAP2014-12-0500130990, de fecha 04 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 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 Moctezuma, número 110, 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 en la totalidad del predio objeto de denuncia.----------

3. El establecimiento mercantil con giro de estacionamiento público de referencia, cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, folio 92839-151ORRI14, de fecha 28 de noviembre de 2014, en el que se señala: *USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HABITACIONAL UNIFAMILIAR. (...) TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA ESTARÁN PROHIBIDOS.* Asimismo, aplica la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, para establecimientos subterráneos; a su vez, el Programa Parcial referido, prohíbe los estacionamientos públicos y privados.----------

4. Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en términos del artículo 7 fracción XXXIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, determinar si al inmueble investigado le aplica dicha Norma de Ordenación Particular, o la prohibición prevista en la tabla de usos del suelo del mencionado Programa Parcial.----------

5. El establecimiento objeto de denuncia cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2014-12-0500130990, de fecha 04 de diciembre de 2014.----------

6. La Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, emitió Resolución Administrativa dentro del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/527/2014, en la que determinó imponer como sanción una multa y **se conminó al visitado para que se abstenga de realizar la actividad de "Estacionamiento Público"**.----------

7. 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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

EMG/IGP/XGLA