



Expediente: PAOT-2015-1259-SOT-454

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 ENE 2016

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-2015-1259-SOT-454, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de abril de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a que sus datos personales, fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo Urbano (uso de suelo), por utilizar el inmueble ubicado en calle Berlín 108, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, como oficinas. La cual fue admitida mediante el Acuerdo de fecha 19 de junio de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral **QUINTO** del acuerdo referido, 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 un inmueble de dos niveles, el cual es utilizado como oficinas, como informó el representante legal del propietario, constatando en el acceso principal 6 botones de interfon, de los cuales 4 aluden a razones sociales, así mismo en la fachada del inmueble se observó una lona rotulada que refiere la renta de oficinas. -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2606-2015, dirigido al propietario y/u ocupante, del inmueble objeto de denuncia emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados, quien mediante escrito de fecha 17 de julio de 2015, realizó diversas manifestaciones y aporte pruebas para acreditar el uso del suelo ejercido. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para la expedición de certificados de uso del suelo, permisos, licencias y/o autorizaciones; así como las visitas de verificación correspondientes: Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente; Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal; Dirección General Jurídico y de Gobierno de la





Expediente: PAOT-2015-1259-SOT-454

Delegación Coyoacán y a la Coordinadora de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2605-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; dicho oficio se notificó mediante correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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. -----

Los hechos denunciados se refieren a presunto incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se encontraron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y 60 de su Reglamento. -----

Desarrollo Urbano (uso de suelo) y Establecimiento Mercantil

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en el artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Los artículos 3 fracciones XXV, XXVI y 33 fracciones II y III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento, establecen 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; siendo los Programas Parciales de Desarrollo Urbano los encargados de establecer la planeación de desarrollo urbano en áreas específicas en condiciones particulares. -----

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





Expediente: PAOT-2015-1259-SOT-454

Por su parte, el artículo 45 de la Ley en cita dispone que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la ley de referencia, **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. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año** en que se deje de ejercer el uso de que se trate. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo, entre los que se encuentran los certificados de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.** -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** 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 del Programa que los prohibió.** -----

Asimismo, **los interesados en obtener dicho certificado**, en atención a lo previsto en el artículo 126 fracción III del Reglamento de la Ley en cita, deben presentar su solicitud debidamente firmada ante la Ventanilla correspondiente, además de presentar, entre otras cosas, documentación oficial que haga constar el aprovechamiento de manera legítima y continua del uso del suelo, respecto del cual se pretende acreditar. **Para demostrar el origen legítimo de su derecho**, el solicitante presentará cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y superficie a acreditar: -----

- Licencia de construcción, planos arquitectónicos, manifestación de terminación de obra y autorización de uso y ocupación. -----
- Licencia o constancia de uso del suelo expedidas de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes al inicio de operaciones. -----
- Escritura pública que ampare el uso y superficie por acreditar. -----

Para demostrar la continuidad y aprovechamiento del uso, se debe presentar, en el caso concreto, cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y domicilio: -----





Expediente: PAOT-2015-1259-SOT-454

- Formato de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la persona física interesada, sociedad mercantil o asociación civil, acompañada de formatos de declaraciones anuales o pagos provisionales de impuestos federales ininterrumpidos, que reflejen los ingresos por la actividad a acreditar o concepto de arrendamiento, con sello de recepción y/o pago de la caja receptora o institución bancaria autorizada. -----
- Contratos de arrendamiento debidamente registrados ante la Tesorería del Distrito Federal. ----
- Boletas prediales en las que conste el uso por acreditar, expedidas por la Tesorería del Distrito Federal. -----

Por cuanto hace al establecimiento mercantil, el artículo 2 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal 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. -----

La fracción XV del artículo 2 de la Ley en comento, prevé la definición de **Giro Mercantil como 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 dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral. -----

Adicionalmente, la fracción XXII del citado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel sistema informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico, a través del cual los particulares presentaran los Avisos y Solicitudes de Permisos a que se refiere la Ley. -----

Se entiende por Giro de Bajo Impacto, de conformidad con el artículo 2 fracción XIV de la Ley enunciada, 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 vecinal. -----

Aunado a lo anterior, la fracción VIII del Artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideran de **Bajo Impacto** a los establecimientos no comprendidos en el Título VI de esta Ley, en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. -----

El artículo 38 de la Ley de referencia, dispone que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar **el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles**, proporcionando la información señalada en el propio artículo. Asimismo, el artículo 39 establece que el Aviso a que se refiere el artículo anterior, permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**.-----





Expediente: PAOT-2015-1259-SOT-454

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en calle Berlín número 108, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán con cuenta catastral 052_052_13, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994, incorporado como parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Altura 9 metros, 55% de área libre, Densidad 1 vivienda cada 500m² de superficie de terreno**, en donde el uso de suelo para oficinas se encuentra **PROHIBIDO**. -----

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, y de los reportes fotográficos anexos a los mismos, se observa un inmueble de 2 niveles, el cual es utilizado como oficinas, como informó el representante legal del propietario del inmueble, quien durante las diligencia realizadas, para acreditar el uso del suelo ejercido y su legal funcionamiento, mostró la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 018907, de fecha 12 de junio de 1991, así como aviso de Declaración para Establecimientos Mercantiles, folio 07119/11, de fecha 30 de junio de 2011. -----

En ese sentido, quien se ostentó como presunta propietaria del inmueble objeto de denuncia manifestó que el uso del suelo ejercido desde hace varios años es de oficinas, pretendiendo acreditar el uso del suelo con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 018907, de fecha 12 de junio de 1991, en donde se certifica que el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, remitir copia de dicha solicitud, así como del soporte documental presentado para dicho trámite, quien remitió únicamente copia de la solicitud de referencia. -----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad en la materia, con el fin de comprobar la continuidad del uso del suelo especificado, esta Unidad Administrativa solicitó a la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, informar el uso de suelo registrado, así como si se han tramitado cambios del mismo, informando que desde el año 2002, el uso de suelo registrado para el predio es habitacional. -----

De modo similar, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que el predio que nos ocupa, se encuentra registrado dentro del padrón de usuarios del Sistema Comercial Centralizado del sistema de aguas, bajo el uso doméstico. -----

Derivado de lo anterior, se desprende que la propietaria del inmueble objeto de denuncia, no acredita con el documento idóneo el uso de suelo ejercido, por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), quien





Expediente: PAOT-2015-1259-SOT-454

informó que con fecha 5 de agosto de 2015, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), bajo el número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1658/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Sustanciación para su legal calificación. -----

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, remitir copia del soporte documental con que cuente para el establecimiento ubicado en el sitio de denuncia, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que se haya recibido respuesta. -----

Finalmente, derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el uso de oficinas continúa ejerciéndose en el inmueble objeto de denuncia. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Berlín número 108, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán con cuenta catastral 052_052_13, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994, incorporado como parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Altura 9 metros, 55% de área libre, Densidad 1 vivienda cada 500m² de superficie de terreno**, en donde el uso de suelo para **oficinas** se encuentra **PROHIBIDO**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble de referencia se utiliza para oficinas. -----
3. La propietaria cuenta con Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 018907, de fecha 12 de junio de 1991, en donde se certifica que el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido, así como con el Aviso de Declaración para Establecimientos Mercantiles, folio 07119/11, de fecha 30 de junio de 2011, siendo que dichos documentos no son los idóneos para acreditar el uso de suelo ejercido y el legal funcionamiento, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal. -----
4. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano, bajo el número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1658/2015, por lo que corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de dicho Instituto, concluir el procedimiento de referencia, mediante la resolución administrativa correspondiente, remitiendo copia del instrumento que al efecto emita. -----





Expediente: PAOT-2015-1259-SOT-454

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, enviar el soporte documental que acredite el legal funcionamiento del establecimiento que nos ocupa, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, informando a esta Subprocuraduría 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 en 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 Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 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. -----

REMIG/ICP/JDNN

