RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 ABR 2014 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 6 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-2014-197-SOT-101, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de enero de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución lo siguiente: "(...) *La contravención al uso de suelo, por la instalación de oficinas (bufet jurídico) en una zona habitacional* (...)", en el inmueble ubicado en Calle de Centenario número 192, entre las calles de Berlín y Viena, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 10 de febrero de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) derivado del funcionamiento de oficinas en Calle de Centenario número 192, entre las calles de Berlín y Viena, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; dicho documento fue notificado a la persona denunciante el 17 del mismo mes y año mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral CUARTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimientos de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 29 de enero de 2014: "(...) *Se observa un inmueble de aproximadamente 10 metros lineales de frente sobre Avenida Centenario (...) cuenta con un nivel de altura, en su fachada se encuentra rotulada la leyenda "ABOGADOS", asimismo se ubica una placa con la leyenda "RUIZ SOL ABOGADOS" (...) cuenta con un acceso peatonal y vehicular donde se observa el siguiente letrero: "Asesoría jurídica; horario de consulta: de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 11:30 a.m.; teléfono celular de atención de emergencia (...) correo electrónico: (...) tocamos en repetidas ocasiones sin que alguna persona atendiera la presente diligencia (...) se observa el aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 19 de junio de 2013; folio: COAVAP2013-06-19-00082897. Clave del establecimiento: CO2013-06-19IAVBA-00082897 (...) Establecimiento Mercantil: ABOGADOS RUIZ SOL; Calle Ave. Centenario No. 192, Colonia del Carmen, C.P.: 04100, Delegación Coyoacán (...) Superficie en m²: 21.7; Giro Mercantil: Oficinas* (...)". ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados; sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya atendido dicho requerimiento. ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* (Consulta al Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/) De la consulta efectuada al SIG se constató que el inmueble cuenta con la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, altura 9 metros, área libre 55%, densidad: 1 vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno; adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Centenario (de Viena hasta Xicoténcatl, ambos paramentos, donde el uso de suelo será habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar con una altura máxima de hasta 9.00 metros; en el cual de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen, los **usos de suelo permitidos** son: **vivienda unifamiliar, plazas, explanadas, jardines y parques, quedando prohibidos los usos no especificados** en dicha tabla. ----------

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativo del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-524-2014, de fecha 10 de febrero de 2014) Instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al inmueble denunciado. Mediante oficio INVEA/DVMAC/728/2014, de fecha 13 de febrero de 2014, informó que en fecha 04 de junio de 2013 ejecutó visita de verificación bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1620/2013, remitiendo las constancias derivadas de dicha diligencia a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. ----------

A la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativo del Distrito Federal.- (ofs. PAOT-05-300/300-886-2014 y PAOT-05-300/300-1643-2014, de fechas 26 de febrero y 07 de abril de 2014) El resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) solicitada para el inmueble denunciado y en su caso la resolución administrativa emitida al efecto. Sin respuesta. ----------

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (ofs. PAOT-05-300/300-525-2014 y PAOT-05-300/300-1639-2014 de fechas 10 de febrero y 07 de abril de 2014) Aviso para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantil y Certificado de Uso del Suelo presentado para dicho trámite; además de instruir acciones de verificación, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin respuesta. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-153-2014, de fecha 25 de febrero de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el mismo día 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 de suelo) en el inmueble denunciado. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se encontraron posibles incumplimientos en materia de establecimientos mercantiles, por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado 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)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone 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 presente y futuras del Distrito Federal. ----------

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

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

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 únicos de zonificación de usos del suelo**. ----------

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

En el presente caso de Investigación, 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, **al predio** ubicado en Avenida Centenario número 192, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, **le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar**, altura 9 metros, área libre 55%, densidad: 1 vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno; adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Centenario (de Viene hasta Xicoténcatl, ambos paramentos, donde el uso de suelo será habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar con una altura máxima de hasta 9.00 metros; donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen, **el uso de suelo para oficinas corporativas** se encuentra **PROHIBIDO.** ----------

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en un nivel, con anuncio denominativo "RUIS SOL ABOGADOS", refiriendo contar con un servicio de asesoría jurídica. ----------

En este sentido, y atendiendo lo establecido en la "Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen", el uso de suelo ejercido en el inmueble denunciado, se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen, aplicable al mismo, incumpliendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en términos de los artículos 7 apartado A fracción 1 inciso d) de su Ley Orgánica y 25 fracción II de su Estatuto, llevar a cabo las acciones de verificación correspondientes en materia de uso de suelo, informando que en fecha 04 de junio de 2013, ejecutó visita de verificación bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1620/2013. ----------

Establecimientos mercantiles

La Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de enero de 2011, y reformada el 01 de junio de 2012, vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, dispone en sus artículos 2 fracciones III, XIV y XXI 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; ----------

IV. **Determinar y ordenar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas** en esta ley por medio de la resolución administrativa. ----------

En el caso que nos ocupa, el establecimiento mercantil denunciado cuenta con un giro de bajo impacto, por lo que requiere dar Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (SIAPEM), giro que **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido,** de conformidad con los artículos 2 fracciones III, XIV y XXI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente. ----------

En este sentido, si bien se constató en el reconocimiento de hechos que el establecimiento ostenta el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2013-06-19-00082697, de fecha 19 de junio de 2013, con Clave del establecimiento: CO2013-06-19IAVBA-00082697; lo cierto es que como quedó precisado en el apartado anterior, el uso de suelo ejercido por el establecimiento es incompatible con los usos de suelo permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen para el predio donde se ubica el establecimiento denunciado. ----------

En razón de lo anterior, se solicitó en reiteradas ocasiones a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán informara sin en sus archivos obra dicho Aviso ante el SIAPEM, además de instruir visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles; sin que se haya atendido dicho requerimiento; por lo que corresponde a dicha Unidad Administrativa instruir visita de verificación en esta materia, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan, remitiendo copia de la resolución que al efecto se emita. ----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Avenida Centenario número 192, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán**, 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 y/o Plurifamiliar**, altura 9 metros, área libre 65%, densidad: 1 vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno; adicionalmente le aplica la Norma

de Ordenación por Vialidad Centenario (de Viena hasta Xicoténcatl, ambos paramentos, donde el uso de suelo será habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar con una altura máxima de hasta 9.00 metros; donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen, el **uso de suelo** para **oficinas corporativas** se encuentra **PROHIBIDO.** ----------

2. Derivado del reconocimiento de hechos efectuado se constató un inmueble en un nivel, con anuncio denominativo "RUIS SOL ABOGADOS", refiriendo contar con un servicio de asesoría jurídica y un giro de oficinas. ----------

3. El responsable de las actividades de oficina (bufete jurídico) que se realizan en el inmueble denunciado, incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal. ----------

4. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, remitiendo copia de la resolución administrativa que al efecto se emita dentro del procedimiento de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1620/2013. ----------

5. Aún y cuando el establecimiento ostenta contar con Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto folio COAVAP2013-06-19-00082897, de fecha 19 de junio de 2013, ante el SIAPEM, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán no corroboró dicha información; sin embargo, de contar con él, al ejercer un giro no compatible con el uso de suelo permitido, incumple el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente. ----------

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán instruir visita de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo las sanciones procedentes, remitiendo copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -

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 Coordinación Jurídica 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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. —

JLGM/GPAN/PB