RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 2013 ----------

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 y VI, 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-2012-679-SOT-332, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de abril de 2012, 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: "(...)*solicito a esa Procuraduría la realización de las diligencias pertinentes a efecto de que se compruebe el legal funcionamiento del posible establecimiento mercantil ubicado en Calle Providencia Número 1220, Torre "A", Departamento 904, Colonia Del Valle, C.P. 03100; ya que el edificio señalado tiene un uso de suelo habitacional, y no mercantil* (...) [señalando en su correo de ratificación que] *el tipo de establecimiento mercantil que opera en el inmueble denunciado es el de despacho jurídico laboral, mismo que cuenta con un horario de trabajo de las 9 horas a las 18 horas, de lunes a viernes* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 27 de abril de 2012, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil derivado del funcionamiento de un despacho jurídico ubicado en Calle Providencia número 1220, Torre A departamento 904, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO 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 22 de mayo de 2012: Un inmueble de construcción antigua, conformado de varios cuerpos estructurales, en uno de los cuales, la Torre A, se encuentra un departamento habilitado como despacho jurídico de aproximadamente 18 m² de superficie. ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o encargado del establecimiento mercantil objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito de fecha 30 de mayo de 2012, una persona que omitió señalar el carácter con el que se ostenta, atendió el requerimiento y aportó, entre otras, las siguientes documentales: Escritura número 5,790, que contiene contrato de compra venta pasado ante la Fe del Notario Público número 197 del Distrito Federal; Reglamento de Condominio y Administración del Edificio número 1220 de la Calle de Providencia, Colonia Del Valle. ----------

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.-* (Solicitud en línea- "Módulo de Atención de Solicitudes de Información y Verificación a Organismos de Gobierno de la PAOT"- PAOT-SOT-178-2012, de fecha 1° de junio de 2012, y Sistema de Información Geográfica, cita: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/) Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el inmueble denunciado. Mediante respuestas en línea folio interno 2595 y 2730, de fechas 15 de junio y 6 de julio de 2012, se informó en sentido negativo. De la consulta efectuada al SIG se constató que el inmueble cuenta con la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% *mínimo de área libre*, Densidad Media: 1 vivienda cada 50 m), donde el uso de suelo para oficinas (despacho jurídico) se encuentra prohibido. ----------

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (ofs. PAOT-05-300/300-3105-2012 y PAOT-05-300/300-4952-2012, de fechas 14 de junio y 5 de octubre de 2012, respectivamente) Acciones de verificación en materia de uso de suelo, informando sobre las acciones realizadas y los resultados obtenidos. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/6223/2012, de fecha 9 de octubre de 2012, informó que con fecha 13 de julio de 2012 se ejecutó la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/1642/2012, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación. ----

A la Dirección General Jurídica y Gobierno de la Delegación Benito Juárez.- (ofs. PAOT-05-300/300-679-2012 y PAOT-05-300/300-4951-2012, de fechas 14 de junio y 5 de octubre de 2012, respectivamente) Aviso de Declaración de Apertura y registro ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, en caso contrario instruir acciones de verificación, informando el estado en el que se encuentra dicho procedimiento. Mediante oficio DGJG/DG/SEMEVP/13827/12, de fecha 10 de julio de 2012, informó en sentido negativo, solicitando mediante oficio DGJG/DG/SEMEVP/13757/12 las acciones de verificación correspondientes, sin informar sobre la realización de dichas actuaciones. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3107-2012, de fecha 14 de junio de 2012, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 19 del mismo mes y año 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. ----------

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 fracción XXV y 33 fracción II 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.----------

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.----------

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. ----------

Por su parte, el artículo 45 de la Ley en cita señala 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 señalado 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. En todo caso, de acuerdo con el artículo 125 fracción IV de su Reglamento, el Registro **podrá solicitar opinión de la autoridad competente para la expedición del certificado**, la vigencia de dicho certificado será permanente. ----------

Asimismo, **los interesados en obtener dicho certificado**, en atención a lo dispuesto 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, en el caso de la investigación que por esta vía se atiende, 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: ----------

- 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. ----------

De conformidad con la Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005, **al predio** ubicado en calle Providencia número 1220, Torre A Departamento 904, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, **le aplica la zonificación H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno);en donde el **uso de suelo** para **oficinas (despacho jurídico)** se encuentra **prohibido**. ----------

Adicionalmente, le aplica la **Norma de Ordenación General número 14**, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril del 2005, la cual dispone que **en vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo** y, en su caso, modificación y/o ampliación, **siempre y cuando se trate de usos de bajo impacto urbano**, se proponga en planta baja, no se invadan áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. Para lo cual **deberá apegarse a lo marcado en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley de Establecimientos Mercantiles** y el Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal. ----------

Al respecto, los artículo 19 y 21 fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de enero de 2011, dispone que **el condómino puede usar**, gozar y disponer de **su unidad propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva**, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables, en específico **queda prohibido** a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio **destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva**. ----------

En este sentido, derivado del reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un establecimiento mercantil con giro de despacho jurídico. Y aún y cuando el propietario del mismo presentó documentales con las que pudiera acreditar derechos adquiridos para el uso ejercido (Escritura Pública y Reglamento de Condominio), así como la continuidad del mismo, lo cierto es que conforme al artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal el uso de suelo se acredita a través del **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legitimo 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. Siendo la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal la autoridad competente para determinar sobre el reconocimiento de los derechos adquiridos en materia de uso de suelo, de conformidad con los artículos 9 fracciones I y IV de la citada Ley, así como 18 de su Reglamento.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría 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, llevara a cabo las acciones de verificación correspondientes, ejecutándose las mismas el 13 de julio de 2012 bajo el número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1642/2012, sin tener conocimiento a la fecha de la emisión del presente instrumento del resultado de dicha actuación. ----------

En materia de establecimiento mercantil

La Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente, dispone en sus artículos 2 fracciones III, XIV y XXI, 39 y 45, 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 realiza 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, 39 y 45 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente. ----------

Al respecto, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, el establecimiento denunciado no cuenta con antecedente de Aviso de Declaración de Apertura ni registro del mismo ante el SIAPEM, aunado a que aún y cuando se encuentre en posibilidad de acreditar derechos adquiridos en materia de uso de suelo, como se refirió en el apartado anterior, no cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, incumpliendo con los artículos referidos, razón por la cual se solicitó se llevaran a cabo las acciones de verificación correspondientes, sin que a la fecha se tenga conocimiento del resultado de las mismas. --------

Resultado de la Investigación

1. **Uso de suelo**: el predio ubicado en calle Providencia número 1220, Torre A Departamento 904, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005, **le aplica la zonificación H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno);en donde el **uso de suelo** para **oficinas (despacho jurídico)** se encuentra **prohibido**. ----------

2. El propietario del establecimiento mercantil con giro de **oficinas (despacho jurídico)** ubicado en el predio referido, incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal; sin que cuente con el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos para el uso de suelo ejercido (Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos), siendo la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal la autoridad competente para determinar sobre el reconocimiento de los derechos adquiridos en materia de

uso de suelo, de conformidad con los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano referida, así como 18 y 19 fracción II de su Reglamento. ----------

3. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, remitir copia de la resolución que al efecto se hubiere emitido en el procedimiento de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1642/2012. ----------

4. **Establecimiento Mercantil:** el establecimiento denunciado no cuenta con antecedente de Aviso de Declaración de Apertura ni registro del mismo ante el SIAPEM, aunado a que el giro del mismo no es compatible con el uso de suelo permitido, incumpliendo los artículos 2 fracciones III, XIV y XXI, 39 y 45 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente. -----

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, substanciar el procedimiento de verificación administrativa requerido mediante el oficio DGJG/DG/SEMEVP/13757/12, 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 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: ----------

---------- **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 Benito Juárez; 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. ---

AREMG/IGP/WPS