RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 2014 ----------

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-2013-879-SOT-414, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de abril de 2013, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *la violación a la zonificación (...) por la operación en casa habitación desde hace aproximadamente un mes, de las oficinas administrativas de una base de taxis (...)"; en el predio ubicado en* calle Ignacio Zaragoza, número 502, entre cerrada Ignacio Zaragoza y Benito Juárez, Pueblo San Mateo Xalpa, Delegación Xochimilco. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 14 de mayo de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a la presunta contravención en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil por la operación de oficinas en casa habitación, en el predio ubicado en calle Ignacio Zaragoza, número 502, entre cerrada Ignacio Zaragoza y Benito Juárez, Pueblo San Mateo Xalpa, Delegación Xochimilco. -

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de mayo de 2013: "(...) *se ubicó el inmueble (...) se trata de una construcción de tipo permanente de 2 niveles (...) marcado con el número 502, al frente en la planta baja existen 2 cortinas de acero (...) las cuales (...) se encontraban cerradas, el piso de arriba es ocupado como vivienda, al fondo (...) existe un establecimiento mercantil con giro de purificadora de agua (...) nos entrevistamos con (...) quien estaba en la purificadora y (...) se le preguntó por las oficinas que funcionan en el lugar (...) hacia el frente de la purificadora (...) estaban las oficinas (...) previa identificación (...) se procedió a entregar el oficio PAOT-300/310-394-2013, de fecha 6 de mayo de 2013, (...) se observa que las accesorias son utilizadas como oficinas, se constató la existencia de sillas de oficina, anaqueles, fotocopiadora, archivero, teléfonos así como personal [atendiendo llamas del sitio de taxis] (...)".* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 10 de diciembre de 2013: *"(...) se observa un inmueble de dos niveles (planta baja y primer nivel), la planta baja es de uso comercial, toda vez que cuenta con dos locales (...) el zaguán del inmueble se encuentra abierto por lo que es posible observar al interior (...)*

toda vez que el establecimiento con giro de oficina (objeto de investigación) se encuentra al interior del predio, solicitamos la presencia del propietario y somos atendidos por dos personas quienes una vez informado del motivo de nuestra diligencia, dijeron ser los propietarios, al respecto, señalaron que las oficinas que se encontraban funcionando en los locales de su propiedad dejaron de funcionar, lo cual se comprobó, toda vez que se nos permite el acceso y constamos que los locales ocupados como oficinas (...) de base de taxis se encuentran vacíos (...)". ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-300/310-394-203 dirigido al Propietario, Poseedor y/o Ocupante del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito de fecha de fecha 24 de mayo de 2013, quien se ostentó como propietario del inmueble, realizo manifestaciones diversas. ----------

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 en la página Web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/), De la consulta efectuada se constató que el predio objeto de investigación se encuentra del Suelo de Conservación aplicándole la zonificación HR 2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad R: una vivienda por cada 1000 m^2 de terreno); donde el uso de suelo para oficinas privadas se encuentra **PROHIBIDO** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. ---------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco*.- (of. PAOT-05-300/300-3579-2013 de fecha 18 de septiembre de 2013). Declaración de apertura y/o licencia de funcionamiento, Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, Certificado de Uso de Suelo; así como visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles. Mediante oficio DGJG/DG/SG/UDLGMEP/1648/2013 de fecha 1° de octubre de 2013, la Jefatura de Unidad Departamental de Licencias de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos, informo que no se encontraron evidencias documentales correspondientes al establecimiento objeto de investigación, por lo que solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Delegación realizar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles. ----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal* (of. PAOT-05-300/300-3580-2013, de fechas 18 de septiembre de 2013). Visita de verificación en materia de uso de suelo. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/7547/2013, de fecha 5 de noviembre de 2013, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central, informó que en fecha 14 de octubre del 2013, procedió a ejecutar la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/3157/2013 al establecimiento objeto de investigación; cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación del mismo Instituto para su legal calificación. ----------

Al respecto, se recibió en esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial copia de conocimiento del oficio DGJG/DJ/2847/2013, de fecha 9 de octubre de 2013, dirigido a la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central, a efecto de que realice visita de verificación. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1011-2012 de fecha 3 de octubre de 2013, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose por estrados. ----------

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, 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 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.----------

En este sentido, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entendiéndose por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo como el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas para que en un predio o inmueble determinado se establezcan los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.----------

En se orden de ideas, 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. ----------

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.----------

En concordancia con lo anterior, el artículo Séptimo Transitorio de la multicitada Ley, prevé que los titulares de establecimientos mercantiles que a la fecha de entrada en vigor de la Ley se encuentren **funcionando con declaración de apertura o licencia de funcionamiento ordinaria o licencia de funcionamiento especial**, tendrán la **obligación** de ingresar el Aviso o Solicitud de Permiso al Sistema, en un plazo de doce meses, el cual se contará a partir de que inicie la operación de dicho Sistema, trámite que no generará pago alguno de derechos. Asimismo, ingresarán al Sistema el Aviso o Solicitud

de Permiso, según sea el caso, en la fecha en la que se actualice el vencimiento de la licencia que le fue otorgada originalmente. Es decir, el Aviso o Solicitud de Permiso que ingrese de conformidad con el párrafo anterior dejará de tener efectos en el momento en el que vencía la licencia de funcionamiento ordinaria o especial, momento en el cual deberán ingresar al Sistema el Aviso o Solicitud de Permiso. ---

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, el predio ubicado en Calle Ignacio Zaragoza, número 502, Pueblo San Mateo Xalpa, Delegación Xochimilco, se encuentra dentro del Suelo de Conservación aplicándole la zonificación HR 2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad R: una vivienda por cada 1000 m^2 de terreno); donde el uso de suelo para oficinas privadas se encuentra **PROHIBIDO**. -------

En ese sentido, en fecha 22 de mayo de 2013 personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 94 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, documental pública con valor probatorio pleno, diligencia en las que el personal actuante hizo constar que en el predio marcado con el número 502, de la calle Ignacio Zaragoza, Pueblo San Mateo Xalpa, Delegación Xochimilco, se observó un inmueble de dos niveles, el cual cuenta con dos accesorias al frente que son utilizadas como oficinas de una base de taxis.----------

En razón de lo anterior, se solicito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, informar sobre la existencia de declaración de apertura, así como Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, que acreditará el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de oficinas. Al respecto la Jefatura Unidad Departamental de Licencias de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos, informo que el establecimiento objeto de investigación no cuenta con las documentales correspondientes, por lo que solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Delegación realizar la visita de verificación correspondiente. ----------

Adicionalmente, se solicito al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, informando que en fecha 14 de octubre de 2013 se ejecuto visita de verificación al establecimiento mercantil objeto de investigación y que las constancias fueron remitidas a la Subdirección de Substanciación para su legal calificación.----------

Ahora bien, derivado del ultimo reconocimiento de hechos realizado en fecha 10 de diciembre de 2013 por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se constató que las oficinas que operaban en el sitio objeto de investigación dejaron de funcionar, por lo que los hechos que motivaron la presente investigación dejaron de existir. ----------

Resultado de la investigación

1. El predio ubicado en Calle Ignacio Zaragoza, número 502, Pueblo San Mateo Xalpa, Delegación Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco se encuentra dentro del Suelo de Conservación aplicándole la zonificación HR 2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad R: una vivienda por cada 1000 m^2 de terreno); donde el uso de suelo para oficinas privadas se encuentra **PROHIBIDO**.----------

2. Derivado del primer reconocimiento de hechos, se constató que en el sitio objeto de investigación existían accesorias utilizadas por el establecimiento mercantil con giro de oficina, sin embargo, derivado del ultimó reconocimiento se constato que las oficinas dejaron de existir, observando que las accesorias se encuentran vacías, por lo que no existe materia de investigación. ----------

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 lo dispuesto en 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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

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

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la 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. ----------

REMG/WRB/JDNN