Expediente: PAOT-2016-1818-SOT-709

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 16 FEB 2017 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-1818-SOT-709, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de julio 2016, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), por la operación de oficinas en el inmueble ubicado en calle Londres número 70, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de julio de 2016. ----------

En atención a lo instruido en el numeral sexto del acuerdo referido en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduria, realizó desde el espacio público el reconocimientos de los hechos denunciados, del inmueble en cuestión, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles ocupado para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de oficinas, como informó la encargada del lugar. ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-300/310-5901-2016, dirigido al propietario u ocupante del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados. Al respecto, quien se ostentó como presunto responsable del establecimiento objeto de denuncia, presentó escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó los siguientes documentos en copia simple: ----------

- Constancia de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 10 de febrero de 1993, en el que se convalidan derechos adquiridos para oficinas. ----------
- Declaración de Apertura para oficinas de fecha 26 de febrero de 1993. ----------
- Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto de fecha 02 de diciembre de 2015, para el establecimiento mercantil con giro de oficinas. ----------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México*.- (of. PAOT-05-300/300-6181-2016, de fecha 20 de julio de 2016) Enviar copia de los certificados de

uso del suelo que en sus diferentes modalidades se hayan emitido para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/18037/2016, de fecha 18 de agosto de 2016, el Director del Registro de Planes y Programas informó que los certificados emitidos para el predio fueron solicitados al Archivo, y una vez que se cuente con los mismos serán enviados a esta Entidad. ----------

En seguimiento al oficio de referencia, con fecha 01 de diciembre de 2016, la Dirección de Registros de los Planes y programas envió copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21539-181SEEL12, expedido el 27 de junio de 2012, en el que se certifica que el uso del suelo para consultorio de psicológico y dental se encuentra prohibido. ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.-* (of. PAOT-05-300/300-7348-2016, de fecha 29 de agosto de 2016) Enviar la Declaración de Apertura de fecha 26 de febrero de 1993, así como del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcione con Aviso para operar Establecimientos Mercantiles con giro de impacto de fecha 02 de diciembre de 2015, integrando todos los antecedentes de los establecimientos que hayan operado en el domicilio que nos ocupa, en particular del certificado de uso de suelo presentado. Al respecto, mediante oficio DGJG/3169/2016, envió la información solicitada. ----------

A la *Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de Ciudad de México*.- (of. PAOT-05-300/300-7345-2016, de fecha 29 de agosto de 2016) Antecedentes y/o registros prediales del inmueble, indicando la superficie y uso registrado. Mediante oficios SFCDMX/TCDMX/SCPT/DCTC/3308/2016 y SFCDMX/DGA/DRM/SAOP/CDC/510 /2016, respectivamente, informó que el predio cuenta con una superficie de 218 m^2, 176 m^2 de construcción para uso habitacional. ----------

A la *Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas, de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México*.- (of. PAOT-05-300/300-7346-2016, de fecha 29 de agosto de 2016) Si cuenta con antecedentes de suministro del servicio de agua en el domicilio que nos ocupa, indicando el uso bajo el cual se encuentra registrado. Mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DAU-SAC-1055451/2016, de fecha 19 de septiembre de 2016, informó que el inmueble se encuentra registrado desde 1994, para el abastecimiento de un local. ----------

A la *Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México*- (of. PAOT-05-300/300-7347-2016, de fecha 29 de agosto de 2016) Informar si cuenta con procedimiento de verificación instaurado en contra del establecimiento mercantil objeto de denuncia. Mediante oficio número INVEADF/CJSL/DCEI/2675/2015, la Dirección de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional de ese Instituto informó que con fecha 10 diciembre de 2015, se concluyó el procedimiento instaurado en contra del domicilio, en el que se determinó no imponer sanción alguna al responsable. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-7680-2016, de fecha 05 de septiembre de 2016, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el mismo el día 07 de septiembre de 2016 mediante correo electrónico. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, así como el

Programa Parcial de Desarrollo Colonia Del Carmen y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. ----------

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

1.- Desarrollo urbano (uso del suelo)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar con una altura de 9 metros, 40 % mínimo de área libre, en donde los usos del suelo para oficinas se encuentra PROHIBIDO, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen en Coyoacán. ----------

Adicionalmente a lo anterior, de la consulta realizada se constató el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21539-181SEEL12, expedido el 27 de junio de 2012, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida con anterioridad, así como que el uso del suelo para consultorio de psicológico y dental se encuentra prohibido, dicho certificado se encuentra disponible para su consulta en el SIG-SEDUVI. ----------

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en el inmueble objeto de denuncia, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles ocupado para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de oficinas. ----------

En virtud de lo anterior, se giró oficio dirigido al propietario y/u ocupante del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados. Al respecto, quien se ostentó como presunto responsable del establecimiento objeto de denuncia, presentó escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó los siguientes documentos en copia simple: ----------

- Constancia de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 10 de febrero de 1993, en el que se convalidan derechos adquiridos para oficinas, expedida por la Delegación Coyoacán. ----------
- Declaración de Apertura para oficinas de fecha 26 de febrero de 1993. ----------
- Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto de fecha 02 de diciembre de 2015. ----------

Aunado a lo anterior, el responsable del establecimiento informó que fue sujeto a procedimiento de verificación por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, bajo el procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/2675/2015, el cual se encontraba en substanciación. ----------

Sobre el particular, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia de los certificados de uso del suelo que se hayan emitido para el predio objeto de denuncia, quien envió copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21539-181SEEL12, expedido el 27 de junio de 2012, en el que se certifica que le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar con una altura de 9 metros, 40 % mínimo de área libre y que el uso del suelo para consultorio de psicológico y dental se encuentra prohibido . ----------

Por su parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, envió copia certificada de la Declaración de Apertura número 251/93, expedida el 26 de febrero de 1993; de la Constancia de Zonificación

de Uso del Suelo folio Z-225/93, expedida el 10 de febrero de 1993, e informó que cuenta con Registro de Apertura para el establecimiento mercantil con giro de oficinas de fecha 02 de diciembre de 2015. ----------

Aunado a lo anterior, la Dirección de Atención de Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que el inmueble se encuentra registrado desde 1994, para el abastecimiento de un local. ----------

Adicionalmente, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de Ciudad de México, informó que el predio cuenta con una superficie de 218 m^2, 176 m^2 de construcción para uso habitacional. ----------

Por otro lado, la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa, informó que ese Instituto ejecutó procedimiento de verificación administrativa radicado bajo el expediente INVEADF/CJSL/DCEI/2675/2015, concluido mediante resolución administrativa de fecha 10 diciembre de 2015, en el que se resolvió no imponer sanción alguna al responsable. ----------

De lo anterior, se advierte que en el inmueble ubicado en calle Londres número 70, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, el uso del suelo que se ejerce es el de oficinas al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio Z-225/93, expedida el 10 de febrero de 1993 por la Delegación Coyoacán, documento que de conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente y 125 de su Reglamento, no es el idóneo para acreditar el uso del suelo que se ejerce. ----------

En ese sentido, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), y solicitar al responsable del establecimiento acredite el uso del suelo que ejerce mediante alguno de los documentos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano vigente y su Reglamento. ----------

Cabe señalar que 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 de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Londres número 70, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar con una altura de 9 metros, 40 % mínimo de área libre, en donde el uso del suelo para oficinas se encuentra PROHIBIDO. ----------

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles ocupado para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de oficinas. ----------

3. Para acreditar el uso del suelo que se ejerce en el inmueble, el responsable cuenta con Constancia de Zonificación de Uso del Suelo expedida el 10 de febrero de 1993 por la Delegación Coyoacán, en la que se convalidan derechos adquiridos para oficinas, documento que de conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México y 125 de su Reglamento, no es el idóneo para dichos efectos. ----------

4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), y solicitar al responsable del establecimiento que acredite el uso del suelo que ejerce con alguno de los documentos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano vigente y su Reglamento, 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 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 de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- 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 de la Ciudad de México. ----------

EMG/IGP/JDNN