



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2185-SOT-942

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 NOV 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2185-SOT-942, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio de 2019, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio ubicado en Calle Cerrada de la Cerca número 82, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

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

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre, **donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2185-SOT-942

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble existente de 3 niveles (el primer nivel se encuentra a doble altura), el cual se encuentra delimitado por un muro de mampostería, en el que se ubica un acceso, sobre él se advierten 2 interfonos y una placa que refiere "Fundación Friedrich Nauman". -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 24 de octubre de 2019, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al establecimiento mercantil con giro de oficina, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose en diversos portales en los que se hace referencia a que en inmueble operan 3 oficinas denominadas "Fundación Friedrich Neuman" (<https://la.fnst.org/>), Mexbrit México Intermediaria de Reaseguros S.A. De C.V. (<https://mx.polomap.com/ciudad-de-m%C3%A9xico/86555>) y Grupo Estuco Construcciones y Diseño (<http://grupoestuco.com/>). -----

Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o ocupante del predio objeto de investigación; a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentará las documentales que acreditan el funcionamiento de las oficinas que operan en el inmueble. Al respecto, mediante escrito recibido en fecha 02 de julio de 2019, quien se ostentó como representante legal de la empresa denominada Estuco Construcciones y Diseño, S.A. de C.V., realizó diversas manifestaciones y anexo copia de lo siguiente: -----

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 14017 de fecha de ingreso 04 de junio de 1990. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio AOVAP2019-06-2700273287 de fecha 26 de junio de 2019. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al inmueble de referencia le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 50% mínimo de área libre y donde el uso de suelo para oficinas no está permitido; asimismo, cuenta con solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 14017 con fecha de ingreso 04 de junio de 1990, en la cual se pretenden acreditar derechos adquiridos para lo siguiente: -----

Domicilio	Superficie de terreno (m ²)	Superficie construida (m ²)	Superficie a ocupar (m ²)	Uso
Calle Cerrada de la Cerca número 82, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón	2,884.00	782.20	2,884.00	Oficinas



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2185-SOT-942

Del análisis realizado a la documental referida, se desprenden inconsistencias respecto de los supuestos derechos adquiridos que se pretenden hacer valer. -----

En primer lugar, respecto del origen de los derechos adquiridos, dentro de la documentación presentada para la emisión de dicha solicitud de Constancia, se encuentra la **Licencia de Construcción para Modificación ante el entonces Departamento del Distrito Federal de fecha 27 de septiembre de 1976**, en el que hace referencia a la **modificación del uso de casa habitación en tres niveles a oficinas con una superficie de 1000 m²**. No obstante, dicho documento no es el idóneo para acreditar el ejercicio del uso en esa superficie ya que de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal de fecha 29 de enero de 1966, normatividad vigente al momento de la supuesta emisión de la Licencia de Construcción referida, para comprobar el ejercicio de la obra se requerirá contar con Autorización de Uso, la cual no fue presentada para acreditar el origen de los derechos adquiridos. -----

Adicionalmente, de la información proporcionada por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, se desprende que cuenta con antecedentes registrales de 1973 a 1993 con uso habitacional para el predio referido. -----

Por cuanto hace a la continuidad del uso que se pretende acreditar, de la documentación proporcionada para la expedición de la solicitud de Constancia, se desprenden los pagos de contribuciones por actividad de una persona física durante el periodo del año 1976 a 1990, los cuales no son documentos idóneos para acreditar el uso ejercido en el predio toda vez, que se trata del comprobante del pago de un impuesto de una persona física no de un gravamen del predio como lo es el impuesto predial. -----

Adicionalmente, de acuerdo a lo informado por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, se advierte que desde el año 1993, en el inmueble objeto de investigación, se iniciaron las actividades de oficinas, fecha en la que ya se encontraba vigente el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1993, que prohibía dicho uso. -----

En este sentido, del análisis realizado a las citadas documentales, existe convicción de que el establecimiento denunciado no cuenta con los derechos adquiridos, como se pretende acreditar con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 14017; por lo que fue emitida con error toda vez que existen elementos para determinar la inexistencia de oficinas en una superficie de 782.20m², anterior a la entrada en vigor de los programas de desarrollo urbano que lo prohibieron, por lo que procede en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, iniciar las acciones tendientes a declarar la nulidad de la citada documental. -----

Por otra parte, y no obstante de que fue emitida con error la **Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 14017**, suponiendo si conceder que el solicitante hubiera acreditado derechos adquiridos respecto del **uso de suelo para oficinas**, es decir, que el uso de suelo solicitado fuera anterior a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1993, la citada constancia carece de vigencia, en términos de lo dispuesto por el **artículo 41 del Reglamento de Zonificaciones para el Distrito Federal**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de abril de 1982, que establece: -----

“(...) La constancia de zonificación se requerirá cuando en los Programas o declaratorias, **un uso o destino se encuentra asignado o permitido. Tendrá vigencia de un año** y se expedirá por el Registro del Programa Director o por la Delegación correspondiente; en este último caso, se otorgará -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2185-SOT-942

simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial a que se refiere el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (...)".

En este sentido, la Solicitud carece de vigencia en términos del artículo 41 del Reglamento de Zonificaciones para el Distrito Federal, ordenamiento bajo el cual fue emitido, siendo su vigencia de un año, la cual comprendía del 04 de junio de 1990 al 04 de junio de 1991.

En conclusión, existen incumplimientos en materia de uso de suelo, ya que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 14017, documento con el cual se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de oficina, no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo del mismo, por no ser vigente y no ser un documento regulado por el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ordenamiento vigente y aplicable.

Adicionalmente, la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 14017, con independencia de lo informado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto del inicio de la investigación para determinar sobre la validez de la misma, fue emitida por error, ya que los derechos adquiridos que se pretenden hacer valer con la misma son inexistentes.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 14017 de fecha de ingreso 04 de junio de 1990, ya que fue emitida erróneamente.

En materia de establecimiento mercantil, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón remitir copia del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio AOVAP2019-06-2700273287 de fecha 26 de junio de 2019 y con los que contará respecto a las otras 2 razones sociales, en caso de no contar con la información referida, realizar las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta.

Es importante señalar, que respecto al funcionamiento de un establecimiento mercantil, de conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, debe contar con **Aviso** el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en cuestión deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de desarrollo Económico de la Ciudad de México.

Así mismo, el artículo 35 fracción XVI de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que se consideran de Bajo Impacto los establecimientos que proporciona los servicios de intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales con fines de lucro.

De igual forma, el artículo 39 de la Ley de referencia establece que el Aviso 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**.

De lo anterior, se concluye que el establecimiento con giro mercantil de oficina de la empresa denominada Estuco Construcciones y Diseño, S.A. de C.V.", cuenta con Aviso para el funcionamiento del establecimiento mercantil, sin embargo el uso de suelo que se ejerce no se encuentra permitido y no cuenta con documento que lo acredite por lo que incumple con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, asimismo las oficinas en las que se encuentran las empresas "Fundación Friedrich Neuman" y Mexbrit México Intermediaria de Reaseguros S.A. De C.V. no se cuenta con información respecto a si cuenta con Aviso para su funcionamiento.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2185-SOT-942

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil de conformidad con los artículos los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación al predio ubicado en Calle Cerrada de la Cerca número 82, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, en las materias referidas por el funcionamiento del establecimiento con giro de oficinas, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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 Cerrada de la Cerca número 82, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre, **donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y lo consultado en Google, se advierte que en el inmueble objeto de investigación se encuentran en funcionamiento oficinas con las denominaciones "Fundación Friedrich Neuman", Mexbrit México Intermediaria de Reaseguros S.A. De C.V. y Grupo Estuco Construcciones y Diseño. -----
3. El inmueble investigado cuenta con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 14017, documento con el cual se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de oficina, documento que no es el idóneo para acreditar el uso de suelo del mismo, por no ser vigente y no ser un documento regulado por el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ordenamiento vigente y aplicable, asimismo, dicha solicitud fue emitida por error, ya que los derechos adquiridos que se pretenden hacer valer con la misma son inexistentes. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 14017 de fecha de ingreso 04 de junio de 1990, ya que fue emitida erróneamente. -----
5. El establecimiento con giro mercantil de oficina de la empresa denominada Estuco Construcciones y Diseño, S.A. De C.V., cuenta con Aviso para el funcionamiento del establecimiento mercantil, sin embargo el uso de suelo que se ejerce no se encuentra permitido y no cuenta con documento que lo acredite por lo que incumple con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, asimismo las oficinas en las que se encuentran las empresas "Fundación Friedrich Neuman" y Mexbrit México Intermediaria de Reaseguros S.A. De C.V. no se cuenta con información respecto a si cuenta con Aviso para su funcionamiento. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

FEVE

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2185-SOT-942

6. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil de conformidad con los artículos los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación al predio ubicado en Calle Cerrada de la Cerca número 82, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, en las materias referidas por el funcionamiento del establecimiento con giro de oficinas, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

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:

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 de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Alcaldía Álvaro Obregón 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/IRG