CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2016-1816-SOT-707

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 MAR 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-2016-1816-SOT-707, 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 una Tintorería y Lavandería el inmueble ubicado en calle Corina número 129, 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 Subprocuraduría, realizó desde el espacio público el reconocimientos de los hechos denunciados, del predio en cuestión, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se hizo constar que se observó un inmueble de un nivel habilitado para el funcionamiento de diversos establecimientos, dentro de los cuales se encuentra la tintorería y lavandería denominado "DRY CLEAN PREMIER", establecimiento que cuenta con dos accesos, uno sobre calle corina, y el principal sobre calle Londres. ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-300/310-5902-2016, dirigido al propietario u ocupante del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto de los hechos denunciados. Al respecto, quien se ostentó como representante legal del propietario del establecimiento objeto de denuncia presentó escrito en esta Subprocuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones, y anexó los siguientes documentos en copia simple: ----------

- 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 funciones con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto folio COAVREG2013-07-08-00085044, de fecha 08 de julio de 2013, para el establecimiento mercantil con giro de tintorería y lavandería----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20151-151TEJU13, expedido el 05 de julio de 2013, en el que se certifica que el uso del suelo para tintorería y lavandería en una superficie de 169 m^2 se encuentra permitido. ----------

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. ----------

(ofs. PAOT-05-300/300-7046-2016 y PAOT-05-300/300-8642-2016, de fechas 19 de agosto y 10 de octubre de 2016, respectivamente) Enviar copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20151-151TEJU13, expedido el 05 de julio de 2013, y de la Constancia de Acreditación de Uso por Derechos Adquiridos folio 31472, de fecha 01 de octubre de 1997, remitiendo el soporte documental base para su emisión. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/25248/2016, de fecha 09 de noviembre de 2016, envió copia certificada de los documentos solicitados. ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.-* (of. PAOT-05-300/300-7164-2016, de fecha 23 de agosto de 2016) Enviar copia del Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permiso de Establecimientos Mercantiles, así como de los antecedentes de funcionamiento de establecimientos, con que se cuente para el inmueble objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficio DGJG/2605/2016, de fecha 31 de agosto de 2016, informó que localizó Registró de Apertura del Establecimiento Mercantil denominado "DRY CLEAN USA", con giro de Tintorería y Lavandería, de fecha 08 de julio de 2013. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-8722-2016, de fechas 10 de octubre de 2016, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 12 de octubre de 2016, vía 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 y su Reglamento, así como el Programa Parcial de Desarrollo Colonia Del Carmen y 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 tintorería y lavandería aparecen como prohibidos, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen en Coyoacán. ----------

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 el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de tintorería y lavandería denominado "DRY CLEAN PREMIER": ----------

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

- 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 funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto folio COAVREG2013-07-08-00085044, de fecha 08 de julio de 2013, para el establecimiento mercantil con giro de tintorería y lavandería----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20151-151TEJU13, expedido el 05 de julio de 2013, en el que se certifica que el uso del suelo para tintorería y lavandería en una superficie de 169 m^2 se encuentra permitido, expedido en base a la Constancia de Acreditación de Uso por Derechos Adquiridos folio 31472, de fecha 01 de octubre de 1997, y la Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano el día 21 de julio de 2009. ----------

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Admiración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20151-151TEJU13, expedido el 05 de julio de 2013, así como de la Constancia de Acreditación de Uso por Derechos Adquiridos folio 31472, de fecha 01 de octubre de 1997, en el que se certifica que el uso del suelo para local comercial en una superficie de 169 m^2 se encuentra permitido, quien remitió lo solicitado, anexando copia certificada, entre otros, de los siguientes documentos. ----------

- Oficio expedido por la Delegación Coyoacán el día 06 de agosto de 1981, mediante el cual se autoriza el cambio de uso del suelo de casa-habitación a **local de oficinas**.----------

- Aviso de apertura número 8000265, de fecha 10 de octubre de 1991, presentado ante la Secretaría de Salud, del establecimiento con giro de cafetería, fuente de sodas, repostería, compra y venta y fabricación de lo que expenda (helado, yogurt y pan de muerto). ----------

Por otro lado, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad en la materia, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, enviar copia de los antecedentes que obren en sus archivos, y que fueron registrados para el inmueble objeto de denuncia, quien informó que cuenta con Registró de Apertura del Establecimiento Mercantil denominado "DRY CLEAN USA", con giro de Tintorería y Lavandería, de fecha 08 de julio de 2013. ----------

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, se deduce que el establecimiento mercantil con giro de tintorería y lavandería denominado "DRY CLEAN PREMIER", ejerce sus actividades al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20151-151TEJU13, expedido el 05 de julio de 2013, en el que se determina que el uso del suelo para **Tintorería y Lavandería** se encuentra permitido, de conformidad con la Constancia de Acreditación de Uso por Derechos Adquiridos folio 31472, de fecha 01 de octubre de 1997 y aplicación de la Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo de fecha 21 de julio de 2009. ----------

No obstante lo anterior, de las documentales que integran el expediente abierto para la emisión del mismo, únicamente se advierte información relacionada con los siguientes usos de suelo; oficinas, cafetería, fuente de sodas, repostería, compra y venta y fabricación de lo que expenda; **sin que en ningún caso se especifique el género de comercio, ni el subgénero de tintorería y lavandería**. ----------

En consecuencia, el certificador aplicó de manera inexacta la Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo expedida el 21 de julio de 2009 y tomó en cuenta la Constancia de Acreditación de Uso por Derechos Adquiridos folio 31472, para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20151-151TEJU13, expedido el 05 de julio de 2013. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar la procedencia de alguna de las acciones previstas en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en contra del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20151-151TEJU13, expedido el 05 de julio de 2013. ----------

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 Corina número 129, 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 los usos del suelo para **tintorería y lavandería se encuentran PROHIBIDOS.** ----------

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de tintorería y lavandería denominado "DRY CLEAN PREMIER". ----------

3. Para acreditar el uso del suelo que se ejerce en el inmueble, el propietario cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20151-151TEJU13, expedido el 05 de julio de 2013, en el que se certifica que el uso del suelo para tintorería y lavandería en una superficie de 169 m^2 se encuentra permitido. ----------

4. Para la emisión del certificado de referencia, se aplicó la Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano el día 21 de julio de 2009, se tomó en consideración la Constancia de Acreditación de Uso por Derechos Adquiridos folio 31472, de fecha 01 de octubre de 1997, sin que en la misma se especifique el **género de tintorería y lavandería como permitido, así como la autorización de cambio de uso de suelo de casa habitación, a oficinas emitida por la Delegación en 1981.** ----------

5. Los citados documentos no acreditan como permitido el uso de suelo que se ejerce en el domicilio investigado. ----------

6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar la procedencia de alguna de las acciones previstas en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en contra de dicho certificado. ---------

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 Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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