

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 MAR 2018

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-2017-1745-SOT-726 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de junio de 2017, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento de un centro comercial ubicado en Avenida Horacio número 632, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de junio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 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 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como es: la Ley de Desarrollo Urbano, La Ley de Establecimientos Mercantiles y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/30 (Habitacional, 4 niveles de altura, 30% mínimo de área libre)** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo; donde el uso de suelo para plazas comerciales, centros comerciales, oficinas, estética, sala de belleza y peluquería se encuentran **prohibidos**. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 4 niveles y semisótano, el cual en su totalidad es utilizado para uso comercial; es decir, en el semisótano se encuentra un establecimiento con giro de estética denominado "ATELIER ROSSMELGAR COIFFURE & BEAUTY SALON", asimismo, en el resto del inmueble se encuentran operando oficinas con las denominaciones "BULL & BEAR COFFEE TRADING ROOM % CLUB" y "BLACK WALLSTREET CAPITAL". -----

En virtud de lo anterior, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor y ocupante del inmueble denunciado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan; por lo que en este sentido, una persona que se ostentó como titular del Aviso ante el SIAPEM para el giro de estética, aportó en copia simple Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019230, de fecha 05 de junio de 1991, para el uso de oficinas y comercio, en una superficie a ocupar de 1,094 m². -----

A fin de corroborar dicha documental, esta unidad administrativa solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia certificada de la Solicitud de Constancia en comento; a lo cual la Dirección del Registro de los Planes y Programa de dicha Secretaría, informó que derivado de una búsqueda en los archivos, obra la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 019230 del año 1991, sin embargo ésta corresponde al domicilio ubicado en "Av. Santa Lucía No. 1136, Colonia Garcimarrero, Delegación Álvaro Obregón", por lo que al no coincidir con el domicilio objeto de la presente investigación, concluyó que el documento emitido para el predio ubicado en Avenida Horacio número 632 **no fue emitido** por esa Secretaría. -----

Por otro lado, personal adscrito a esta unidad administrativa procedió a realizar un análisis retrospectivo por medio de la herramienta de Google Maps, de la que se levantó el acta circunstanciada respectiva, en la que hace constar que de 2008 a 2011 el predio objeto de investigación contaba con características de casa habitación, y a partir de julio de 2011, el inmueble tuvo modificaciones en la fachada y se observaron características de locales comerciales, y letreros denominativos "inaya" y "tienda de rebajas". -----

Lo anterior se robustece con la información proporcionada por la Secretaría de Finanzas, de la que se desprenden contratos de arrendamiento de 1985 y 1992, en los que el inmueble se manifestó de uso casa habitación; por otro lado, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que el predio se encuentra registrado desde el año de 1994 para uso mixto de 33 viviendas y 1 local. -----



En conclusión, las actividades de oficina y estética que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Horacio número 632, Colonia Polanco IV Sección, se encuentran prohibidas conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", aunado a que no cuentan con Certificado para acreditar el uso de suelo, ya que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019230, con la que se pretendía acreditar el uso de suelo no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, aunado a que las actividades mercantiles en dicho inmueble comenzaron a ejercerse a partir del año 2011, por lo que no se comprueban derechos adquiridos ni continuidad del uso de suelo, previo a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", que asigna uso de suelo Habitacional para el domicilio investigado.-----

En razón de lo anterior, esta unidad administrativa solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por lo que en fecha 17 de octubre de 2017, ejecutó procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/3022/2017; en consecuencia, corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de dicho Instituto, emitir la resolución que conforme a derecho corresponda e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

2. En materia de establecimiento mercantil

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en la totalidad del inmueble objeto de denuncia se llevan a cabo actividades mercantiles con giro de oficinas, con las denominaciones "BULL & BEAR COFFEE TRADING ROOM % CLUB" y "BLACK WALLSTREET CAPITAL" y estética denominado "ATELIER ROSSMELGAR COIFFURE & BEAUTY SALON". -----

De las constancias que obran en el expediente, se cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, con folio MHAVAP2014-03-0600106032, clave de establecimiento MH2014-03-06RAVBA00106032, de fecha 05 de marzo de 2014, para el giro de estética, sala de belleza, peluquería, con razón social "ESTÉTICA ROSS", en una superficie de 110 m². -----

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que cuenta con Avisos para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto: -----

- Folio MHAVAP2013-05-23-00080081 y clave de establecimiento MH2013-05-23RAVBA-00080081, de fecha 23 de mayo de 2013, para el giro de venta de artículos manufacturados, en una superficie de 101 m². -----
- Folio MHAVAP2012-02-00041779 y clave de establecimiento MH2012-02-22AVBA-00041779, de fecha 22 de febrero de 2012, para el giro de estética, sala de belleza y peluquería, en una superficie de 50 m². --

Cabe señalar que dichos Avisos, fueron tramitados al amparo de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019230, sin embargo como se revisó en el apartado de desarrollo urbano (uso de suelo), las actividades de oficinas y estética no cuentan con Certificado para acreditar el uso de suelo, toda vez que dicha Solicitud de Constancia no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2017-1745-SOT-726

Aunado a lo anterior, las actividades de oficinas denominadas "BULL & BEAR COFFEE TRADING ROOM % CLUB" y "BLACK WALLSTREET CAPITAL" y estética denominada "ATELIER ROSSMELGAR COIFFURE & BEAUTY SALON", no cuentan con Aviso ante el SIAPEM, para su funcionamiento. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, misma que fue ejecutada en fecha 04 de septiembre de 2017, con número de expediente 1437/2017/GM, de la cual resultó una inejecución por no precisar el giro a verificar; por lo que corresponde a dicha Dirección instrumentar nueva visita de verificación en materia de establecimiento mercantil a los giros de oficinas denominadas "BULL & BEAR COFFEE TRADING ROOM % CLUB" y "BLACK WALLSTREET CAPITAL" y estética denominada "ATELIER ROSSMELGAR COIFFURE & BEAUTY SALON", e imponer las sanciones procedentes, a efecto de que se deje de transgredir el artículo 39 de la Ley de Establecimiento Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que los giros no cuentan con Aviso ante el SIAPEM, y deben ser compatible el uso de suelo permitido. -----

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 Avenida Horacio número 632, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/4/30 (Habitacional, 4 niveles de altura, 30% mínimo de área libre)**, donde el uso de suelo para plazas comerciales, centros comerciales, oficinas, estética, sala de belleza y peluquería se encuentran **prohibidos**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 4 niveles y semisótano, el cual en su totalidad es utilizado para uso comercial para los giros de estética ("ATELIER ROSSMELGAR COIFFURE & BEAUTY SALON") y oficinas ("BULL & BEAR COFFEE TRADING ROOM % CLUB" y "BLACK WALLSTREET CAPITAL"). -----
3. La Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019230, de fecha 05 de junio de 1991, para el uso de oficinas y comercio, en una superficie a ocupar de 1,094 m², con la que se pretenden acreditar los usos ejercidos, no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa ejecutó procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/3022/2017 en materia de desarrollo urbano, por lo que corresponde a la



Expediente: PAOT-2017-1745-SOT-726

Coordinación de Substanciación de Procedimientos de dicho Instituto, emitir la resolución que conforme a derecho corresponda e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

5. Los establecimientos mercantiles no cuentan con Aviso ante el SIAPEM, y los giros ejercidos son incompatibles con los usos de suelo permitidos, incumpliendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil a los establecimientos con giros de oficinas ("BULL & BEAR COFFEE TRADING ROOM % CLUB" y "BLACK WALLSTREET CAPITAL") y estética ("ATELIER ROSSMELGAR COIFFURE & BEAUTY SALON"), e 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 la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo y a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----


REMIG/WRS/MAZA



