



Expediente: PAOT-2019-1946-SOT-827

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 SEP 2021**

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1946-SOT-827, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de mayo de 2019, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), derivado del funcionamiento de oficinas en el inmueble ubicado en Calle Galileo número 93, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de junio de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de 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, IV, IV Bis, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

La presente investigación se refiere a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo); no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Por lo que en el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo. -----

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



Expediente: PAOT-2019-1946-SOT-827

1.- En materia de uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México establece en su artículo primero que sus disposiciones son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley en cita prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares, por lo que de conformidad con el artículo 43 de la citada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo, al predio ubicado en Calle Galileo número 93, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía



Expediente: PAOT-2019-1946-SOT-827

Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo, el uso de suelo para oficinas se encuentra **PROHIBIDO**.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, sin ostentar letrero con razón social, sin embargo se constató la salida e ingreso de varias personas al inmueble.

A efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio PAOT-05-300/300-004794-2019, dirigido al encargado, poseedor y/o propietario del inmueble ubicado Calle Galileo número 93, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, sin que a la emisión de la presente se haya contado con respuesta a dicho requerimiento.

Ahora bien, 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 fechas 15 de julio de 2019 y 18 de septiembre de 2021, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al inmueble objeto de análisis, de las cuales se levantaron las Actas Circunstanciadas respectivas, encontrándose dos portales electrónicos que publicitaban el establecimiento denunciado (<https://go-sharp.net>) y <https://www.allbiz.mx/gshp-group-55-2591-0568>, en los que se advierte, que el inmueble ubicado en Calle Galileo número 93, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, se publicita como oficinas. Actas circunstanciadas que tienen el carácter de documental pública y que se valoran 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.

En este sentido, es importante señalar que los hechos denunciados en el expediente al rubro citado guardan relación con los analizados en el expediente PAOT-2017-2168-SOT-901, motivo por el cual mediante acuerdo de fecha 26 de noviembre del 2019, se trasladaron las documentales siguientes:

- Oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DAU-1052772/2017, de fecha 24 de agosto de 2017, signado por la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
- Oficio SFCDMX/TCDMX/SCPT/DCTC/3050/2017, de fecha 01 de septiembre de 2017, signado por la Dirección de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas.

Por otra parte, a Solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Miguel Hidalgo informó mediante oficio de fecha 04 de noviembre de 2019, que cuenta con expediente administrativo para el establecimiento mercantil con Clave Única de Trámite MHAVAP2013-06-03-00080964, a favor de la persona moral denominada "SMART PROMOTIONS, S. A. DE C. V.", ubicado en el inmueble objeto de denuncia, con giro de **oficinas**, anexando copia simple de los siguientes documentos:



Expediente: PAOT-2019-1946-SOT-827

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 10804, de fecha de ingreso 28 de junio de 1989 y fecha de expedición 05 de julio del mismo año, para el funcionamiento de oficinas privadas en una superficie de 474.00 m².-----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo impacto, con número de folio MHAVAP2013-06-03-00080964, de fecha 31 de mayo de 2013. -----

Al respecto, por cuanto hace a la materia de uso de suelo, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 10804, de fecha 28 de junio de 1989, por lo que mediante oficio de fecha 09 de diciembre de 2019, informo que cuenta con dicha constancia en sus archivos para el predio en comento, anexando copia certificada de esta. -----

Respecto de los supuestos derechos adquiridos que se pretenden hacer valer en la solicitud referida, es importante señalar que existen inconsistencias por cuanto a su origen y continuidad, toda vez que de la información y las documentales proporcionadas por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, se desprende que el uso de suelo registrado es **habitacional**. Así mismo la Dirección General de Servicios de Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que el uso de suelo registrado es de **uso doméstico**. -----

Por otra parte, y no obstante de que fue emitido con error, la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 10804, de fecha de ingreso 28 de junio de 1989 y fecha de expedición 05 de julio del mismo año, suponiendo sin 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 de Desarrollo Urbano aplicable que lo prohibía, la **Constancia citada carece de vigencia, en términos de lo dispuesto por el artículo 41 del Reglamento de Zonificaciones para la Ciudad de México**, 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 simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial a que se refiere el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (...)"*. -----

Lo anterior es así, toda vez que del artículo invocado se desprende la regulación de dos circunstancias; la primera referente a la restricción de la emisión de constancias de zonificación, la cual única y limitadamente podrá ser para un uso permitido, de acuerdo a los programas o declaratorias vigentes; y la segunda, respecto de la vigencia de un año de las constancias mismas. -----

La anterior circunstancia también se desprende de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 10804, de fecha de ingreso 28 de junio de 1989 y fecha de expedición 05 de julio del mismo año, donde indica que la vigencia "(...) *está sujeta a lo dispuesto por el artículo 41 del Reglamento de Zonificaciones para la Ciudad de México, el cual no produce efectos plenos dado que se acreditó que el Uso del Suelo para oficinas privadas es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa, y mantenerse vigente a la fecha en el mismo domicilio (...) convalidándose derechos legítimamente adquiridos (...)*". -----



Expediente: PAOT-2019-1946-SOT-827

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 05 de julio de 1989 al 05 de julio de 1990. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de uso de suelo, ya que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 10804, documento con el cual se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de oficinas privadas en una superficie de 474.00 m², 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 de la Ciudad de México, ordenamiento vigente y aplicable al momento del ingreso del Aviso para el funcionamiento de establecimiento de bajo impacto ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles folio MHAVAP2013-06-03-00080964, de fecha 31 de mayo de 2013. -----

Adicionalmente, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 10804, fue emitida por error, ya que los derechos adquiridos que pretende hacer valer el propietario del establecimiento son inexistentes. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 10804. -----
Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las sanciones procedentes. -----

2. En materia de establecimiento mercantil

Respecto a la materia de establecimiento mercantil, en el caso que nos ocupa, el establecimiento mercantil denunciado cuenta con un giro de bajo impacto, por lo que requiere dar Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (SIAPEM), giro que **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**, de conformidad con los artículos 2 fracciones III, XIV y XXI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México vigente. -----

En este sentido, a petición de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante oficio, informó que después de realizar una minuciosa búsqueda dentro de sus archivos, así como en el SIAPEM, localizó Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio MHAVAP2013-06-03-00080964, de fecha 31 de mayo de 2013, con giro de oficinas ubicada en Calle Galileo número 93, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. Dicho Aviso fue expedido con base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 10804 de fecha 28 de junio de 1989. -----

No obstante lo anterior, como quedó precisado en el apartado anterior, el uso de suelo ejercido por el establecimiento es incompatible con los usos de suelo permitidos por el Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo para el predio donde se ubica el establecimiento denunciado. Aunado a lo anterior, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 10804 no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, por haberse emitido mediando error, encontrarse sin vigencia y no estar contemplada en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México. -----

En todo caso, aunque el Establecimiento mercantil cuente con el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio MHAVAP2013-06-03-00080964, con giro de oficinas el titular del establecimiento no cuenta con Certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende



Expediente: PAOT-2019-1946-SOT-827

operar, así mismo incumple el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México ya que el giro ejercido es incompatible con los usos de suelo permitidos. -----

Por lo que, a solicitud de esta Subprocuraduría la Alcaldía Miguel Hidalgo informo que realizo visita de verificación en materia de establecimiento mercantil con número de expediente 2283/2017/GM ejecutada el día 15 de diciembre de 2017, es decir, con antelación a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría en el presente expediente y sin que se haya informado sobre el resultado de la misma. -----

Por tanto, corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones procedentes. -----

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, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Galileo número 93, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo, el uso de suelo para oficinas se encuentra **PROHIBIDO** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo.-----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos y de las consultas realizadas vía internet por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de oficinas en el predio denunciado. -
3. El establecimiento cuenta con Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 10804, de fecha de ingreso 28 de junio de 1989, documento con el cual se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de oficinas privadas en una superficie de 474.00 m², el cual no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo del mismo, por no ser vigente y no estar contemplado en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, aunado a que fue emitido mediando error al no existir los derechos adquiridos que se pretenden acreditar. -----
4. Corresponde a Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 10804.-----
5. Cuenta con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio MHAVAP2013-06-03-00080964, con giro de oficinas, al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 10804, de fecha de expedición de 05 de julio de 1989, documento no idóneo para acreditar el uso de suelo, por lo que al ejercerse un giro incompatible con los usos de suelo permitidos incumple el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
6. Por tanto, corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, así como en uso de suelo, e imponer las sanciones procedentes. -----



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

Expediente: PAOT-2019-1946-SOT-827

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 Alcaldía Miguel Hidalgo y a 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WFB/DAV

Medellín 202, 5^{to} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 31400

Página 7 de 7

