

Expediente: PAOT-2017-2713-SOT-1103

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 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-2017-2713-SOT-1103 y su acumulado relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de agosto de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta institución presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de uso para oficinas del inmueble ubicado en calle Homero número 909, colonia Polanco 3° Sección, Delegación Miguel Hidalgo, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de Septiembre de 2017. -----

No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimientos mercantiles, 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.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, IV, V, VIII 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en las materias de desarrollo urbano, como es: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo y la Ley de Establecimientos Mercantiles.-----

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



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

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que de conformidad con Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, se desprende que al inmueble ubicado en calle Homero número 909, colonia Polanco 3° sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H4/30 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficinas, no aparece como permitido.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, no se observó letrero de razón social en su fachada que indique el uso para oficinas; sin embargo la persona que atendió la diligencia, refirió que "(...) se realizan actividades de oficina desde hace cinco años aproximadamente (...)".-----

En virtud de lo anterior, se emitió oficio al Propietario, Poseedor y/o Encargado del inmueble a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha 31 de octubre de 2017, el apoderado legal del arrendatario del inmueble objeto de investigación, presentó escrito en esta Subprocuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó como prueba los siguientes documentos en copia simple: -----

- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600335/2006 y fecha de expedición 13 de noviembre 2006.-----
- Escrito de regularización del Uso del Suelo de fecha 28 de julio de 1992, para el predio ubicado en Av. Homero No. 909, emitido por la Delegación Miguel Hidalgo.-----
- Contrato de arrendamiento de fecha 11 de febrero de 2013, el cual refiere que el inmueble cuenta con uso de suelo para oficinas.-----
- Oficio emitido por la Dirección de Establecimientos Mercantiles y Calificación de Infracciones en la Delegación Miguel Hidalgo, en referencia al trámite de Aviso de Apertura de Bajo Impacto, de fecha 23 de abril de 2013.-----

A efecto de constatar la autenticidad del Certificado referido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedente del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600335/2006; mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/1076/2018 de fecha 12 de febrero de 2018, dicha Dirección General envió copia certificada del expediente CE600335/2006, mediante el cual se tramitó y expidió el Certificado de referencia para el uso de oficinas, con una superficie del predio objeto de investigación de 412.00 m² y superficie construida 1156.00 m².-----



Expediente: PAOT-2017-2713-SOT-1103

Del referido expediente se desprende que, para acreditar el uso de oficinas en el inmueble objeto de investigación, se presentaron las documentales consistentes en: "(...) de fecha 28 de junio de 1992, regularización del uso de suelo y licencia de Construcción para el predio ubicado en Av. Homero N° 909 para destinarse al giro de oficinas privadas (...) elementos probatorios como: constancia de uso de suelo de 28 de junio de 1988 con uso para oficinas como prohibido y solicitud de modificación al Programa Parcial con fecha de 17 de julio de 1989 y oficio de la Coordinación de Reordenación Urbana y Protección Ecológica en la que se emite opinión favorable del 25 de octubre de 1989 (...)".-----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SFCDMX/TCDMX/SCPT/DCTC/0041/2018 de fecha 28 de enero de 2018, la Dirección de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México informó que de la búsqueda en el Padrón Fiscal del Impuesto Predial, el inmueble investigado cuenta con antecedente de tributación a partir del 1 de junio de 2002, para el uso de oficina.-----

Adicionalmente, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DAU-SR-1005919/2018, de fecha 16 de febrero de 2018, la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que del Sistema Comercial Centralizado, la toma de agua para el inmueble de referencia, tributa desde fecha 07 de junio de 1990 con uso no doméstico.-----

Por último, se le solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, enviar todos los antecedentes de documentación respecto a establecimientos mercantiles en el inmueble objeto de investigación; en respuesta con fecha 14 de diciembre de 2017, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Delegación Miguel Hidalgo, mediante oficio MH/DGSJG/DERA/SEMEP/6912/2017 informó que:-----

"(...) existe un Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, con Folio Único de Trámite MHAVAP2013-02-27-00073804 de fecha 27 de febrero de 2013 de razón social ISACAM, S.A. de C.V. con giro mercantil de oficinas (...) en dicho expediente obra un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con Folio CE600335/2006 con fecha de expedición 13 de noviembre de 2006 (...)", dicha Subdirección anexó en copia certificada los documentos descritos.-----

En este sentido, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, establece que el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido; sin embargo, en este sentido el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, dispone que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----



Además, el artículo 125 fracción III del Reglamento de la Ley en referencia, dispone que la vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, será permanente y sólo prescribirá al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que las oficinas ubicadas en el inmueble en calle Homero número 909, colonia Polanco 3° sección, Delegación Miguel Hidalgo, cuentan con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600355/2006, de fecha de expedición del 13 de noviembre de 2006, el cual acredita como permitido el uso de suelo de oficinas en el total de la superficie construida.-----

En conclusión, las actividades de oficinas privadas en el inmueble de referencia, se desarrollan de manera previa a la entrada en vigor del actual Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, toda vez que este se encuentra vigente a partir del 06 de junio de 2014 y el cual abrogó al anterior publicado en el año de 1996. Cabe resaltar que previo a la publicación de los Programas Parciales citados, existió el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 15 de enero de 1992; por lo que derivado de las documentales analizadas en el presente expediente se concluye que, el Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, se obtuvo con apego a la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de manera previa a la entrada en vigor del Programa Vigente.-----

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 calle Homero número 909, colonia Polanco Tercera Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H4/30 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficinas, aparece como PROHIBIDO.-----

Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo Por derechos Adquiridos, número de folio CE600335/2006 con fecha de expedición 13 de noviembre de 2006 que certifica el uso de suelo para oficinas.-----



Expediente: PAOT-2017-2713-SOT-1103

2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble objeto de denuncia, se observó un inmueble de 2 niveles de altura; la persona que atendió la diligencia, refirió que el inmueble es ocupado para oficinas.-----
3. La Dirección de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México cuenta con antecedente a partir del 1 de junio de 2002, para el uso de oficinas en el inmueble investigado. -----
4. En el Sistema Comercial Centralizado del Sistema de Aguas de la Ciudad de México se desprende que la toma de agua registrada a partir del 07 de junio de 1990, tiene un uso no doméstico. -----
5. El predio objeto de denuncia cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto de fecha 27 de febrero de 2013. -----

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 fracciones 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. -----

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.-----

EMG/IGP/JAC

