

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 ABR 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-2017-3315-SOT-1336, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de octubre 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, 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) y protección civil por el funcionamiento de oficinas en Calle Hegel número 141 Tercer Piso, Colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 23 de octubre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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, IV 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y protección civil como son la Ley de Desarrollo Urbano, Ley del Sistema de Protección Civil, ambas para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de desarrollo urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se determina investigar la obra denunciada en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, 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 este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

Desarrollo urbano (uso de suelo)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al inmueble ubicado en Calle Hegel número 141, Colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficinas aparece como prohibido. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 12 niveles; acto seguido nos dirigimos al tercer piso siendo atendidos por una persona quien dijo ser empleada del lugar y permitió el acceso al interior del inmueble, se constató que el uso que se le da es de oficinas, tiene un recibidor con la leyenda "Maxfe", se observan cubículos con mobiliario (escritorios, computadoras, impresoras, entre otras); a decir de la persona que nos permitió el acceso, manifiesta que las actividades que ahí se desarrollan son de oficinas administrativas. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-8921-2017 de fecha 26 de octubre dirigido a Propietario, Representante Legal y/o Encargado del Establecimiento, se solicitó realizara las manifestaciones y presentara las pruebas que considere convenientes respecto a los hechos que se investigan; al respecto, una persona que se ostenta como apoderado legal de la persona moral "INMOBILIARIA MAXFE S.A. DE C.V.", ingreso escrito de fecha 14 de noviembre de 2017, en las oficinas de esta Procuraduría, anexando entre otras documentales, copias simples de la Constancia de Uso de Suelo folio 1597 de fecha 06 de octubre de 1989, expedido por la Delegación Miguel Hidalgo del entonces Departamento del Distrito Federal, para uso de oficinas del inmueble en comento y contrato de arrendamiento de fecha 21 de agosto de 2017, para el alquiler del tercer piso del número 141 del edificio ubicado en Calle Hegel, Colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo. -----

Al respecto, de la revisión del escrito referido en el párrafo anterior y de la copia de Constancia de Uso de Suelo folio 1597 del año de 1989 que lo acompaña, se desprende la pretensión de acreditar el uso de suelo para las actividades de oficinas que se ejercen en el inmueble objeto de investigación. -----

No obstante a lo anterior, el artículo 92 tercer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano describe que se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, 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. -----

En virtud de lo anterior, el documento idóneo para amparar legalmente el funcionamiento de las actividades de oficinas en el predio motivo de denuncia, es el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y no así la Constancia de Uso de Suelo expedido por la Delegación Miguel Hidalgo del entonces departamento del Distrito Federal. -----

En razón del análisis anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo en materia de desarrollo urbano, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del

Expediente: PAOT-2017-3315-SOT-1336

Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia uso de suelo. Al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/15572/2017 de fecha 11 de diciembre de 2017, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central de dicho Instituto, informó haber iniciado procedimiento de verificación administrativa en fecha 04 de diciembre de 2017 con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3569/2017.-----

Corresponde a Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa, concluir el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/3569/2017, mediante la emisión de la resolución administrativa, de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones que resultaran aplicables en apego a derecho. -----

Establecimiento mercantil y protección civil

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el tercer piso del inmueble ubicado en la calle Hegel número 141, Colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, existe y opera un establecimiento con giro de oficinas administrativas; en su interior no se observaron rótulos de protocolos de protección civil ni señalamientos de rutas de evacuación. -----

En el mismo sentido, quien dijo ser el apoderado legal del ocupante de la persona moral Inmobiliaria Maxfe. S.A. de C.V.; manifestó que el tercer piso del domicilio motivo de investigación, tiene uso como de oficinas administrativas, anexa copia simple del contrato arrendamiento de fecha 21 de agosto de 2017 en donde se hace constar el alquiler del tercer piso del número 141 del edificio ubicado en Calle Hegel, Colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo; así también refiere que no cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM).-----

Al respecto, esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-9530/2017, de fecha 16 de noviembre de 2017, solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si en sus registros cuenta con antecedentes de documentales y/o Aviso o Permiso respectivo ante el SIAPEM, que amparen el legal funcionamiento de las oficinas objeto de investigación cuentan, así como el Programa Interno de Protección Civil respectivo; en caso contrario instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles. Al respecto, mediante oficio DMH/DEJ-JACO-9768/2017, recibido en esta Entidad el fecha 8 de enero de 2018, dicha Dirección Ejecutiva informó ejecuto visita de verificación con número de expediente 2143/2017/GM; sin informar o remitir el Programa Interno de Protección Civil para el establecimiento de mérito. -----

De la revisión de las documentales que obran en el expediente de mérito, se concluye que la operación de las oficinas administrativas no cuenta con Aviso o Permiso ante el SIAPEM, por lo que incumple lo establecido en el artículo 10 apartado A de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo concluir el expediente con número 2143/2017/GM, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan. -----

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

Expediente: PAOT-2017-3315-SOT-1336

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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco que se encuentra dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al inmueble ubicado en Calle Hegel número 141, Colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para oficinas y despachos para servicios profesionales y de consultoría se encuentra prohibido. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el tercer piso del inmueble ubicado en la calle Hegel número 141, colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, existe y opera un establecimiento con giro de oficinas administrativas, se observan cubículos con mobiliario (escritorios, computadoras, impresoras, etc.); en su interior no se observaron rótulos de protocolos de protección civil ni señalamientos de rutas de evacuación.-----
3. Quien se ostentó como apoderado legal de "INMOBILIARIA MAXFE S.A. DE C.V.", persona moral ocupante y responsable establecimiento motivo de investigación, pretende acreditar el uso de suelo para las actividades de oficinas en el predio ubicado en Calle Hegel número 141, tercer piso, Colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, mediante la Constancia de Uso de Suelo folio 1597 de fecha 06 de octubre de 1989, expedido por la Delegación Miguel Hidalgo del entonces Departamento del Distrito Federal, no obstante no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. La Coordinación de Verificación Administrativa de Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó visita de verificación expediente INVEADF/OV/DUYUS/3569/2017; corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de referencia, e imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho corresponda. -----
5. El establecimiento con giro de oficinas administrativas que opera en el inmueble objeto de investigación, no cuenta con documental alguna que acredite el legal funcionamiento, ni con Programa Interno de Protección Civil; por lo que incumple lo establecido en el artículo 10 apartado A de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
6. La Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo ejecutó visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles bajo el expediente con número 2143/2017/GM, por lo que corresponde a dicha Dirección Ejecutiva concluir procedimiento, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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. -----

Expediente: PAOT-2017-3315-SOT-1336

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 Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO.- 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.-----



~~SEM/G/GP/ILRM~~