



EXPEDIENTE: PAOT-2015-447-SOT-115

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUL 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2015-447-SOT-115, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) la contravención al uso de suelo por la operación de oficinas en un predio que se encuentra en zona habitacional y que tiene un uso de suelo H3 (...)" en el predio ubicado en Calle Descartes número 79, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas irregularidades en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y funcionamiento por la operación de oficinas en el inmueble ubicado en Calle Descartes número 79, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en donde se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimientos de hechos de fecha 11 de febrero de 2015: se observó desde el espacio público un inmueble de 2 niveles de altura, con mobiliario propio de oficinas. Atendiendo al personal actuante una persona quien informó que se trata de una oficina con razón social "SAVIRA". -----

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 Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-0997-2015 de fecha 24 de enero de 2015). Informar si cuenta con Aviso o solicitud de Permiso ingresado ante el SIAPEM, en su caso, realizar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-447-SOT-115

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-2940-2015, de fecha 09 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose mediante correo electrónico en misma fecha. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Desarrollo urbano (uso de suelo)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública en aplicación de esta Ley. -----

Para el caso que nos ocupa, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, al predio motivo de investigación, le corresponde la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para oficinas aparece como **PROHIBIDO**. -----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente, se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15461-151VARA14, expedido el 21 de marzo de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, donde se hace de conocimiento la Resolución definitiva para el Cambio de Uso del Suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de fecha 21 de febrero de 2014, donde se autoriza y permite el cambio de uso de suelo del Programa delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, para el uso de Servicios / Servicios técnicos, profesionales y sociales / Servicios básicos en oficinas y despachos / Oficinas en una superficie ocupada por el uso de 239.58 m² de construcción, en 2 niveles. -----

El cambio referido, se publicó, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 06 de marzo de 2014, mediante la Resolución Definitiva para el cambio de uso del suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con los siguientes: -----

Antecedentes: -----

- El representante Legal de Construcciones y Mantenimiento Savira, S.A. de C.V., solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el cambio de uso del suelo para el predio ubicado en Calle Descartes No. 79, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo,





EXPEDIENTE: PAOT-2015-447-SOT-115

solicitud que quedo registrada con el número de folio SEDUVI-SITE 8175-321VARA13, para el uso de oficinas en una superficie ocupada de 239.58 m².-----

- La zonificación actual de H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "B" (Baja), una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo solicitado, se encuentra Prohibido.-----
- El promovente presentó diversas documentales.-----
- Con fecha 18 de febrero de 2014, la Dirección General de Desarrollo Urbano, con la intervención de la Subdirección de Instrumentos Urbanos, dependiente de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, emitieron Dictamen por el cual se determinó **Procedente** cambiar el uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, para el predio señalado.-----

Considerando: -----

- Con fecha 18 de febrero de 2014, la Directora General de Desarrollo Urbano, asistida por la Subdirectora de Instrumentos Urbanos, dependiente de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, emitieron el Dictamen por el cual se dictamina Procedente cambiar el uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, para permitir el uso de Servicios / Servicios técnicos, profesionales y sociales / Servicios básicos en oficinas y despachos / Oficinas en una superficie ocupada por el uso de 239.58 m² de construcción en 2 niveles (Planta baja más un nivel), con acceso directo a la vía pública, para el predio ubicado en Calle Descartes No. 79, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo.-----
- La Dirección General de Desarrollo Urbano, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1689/11 de fecha 14 de diciembre de 2011, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, su opinión jurídica "...a efecto de determinar cuál es la definición que prevalece para los casos de Artículo 42, es decir, si los Cambios de Uso del Suelo sólo pueden autorizarse en Planta Baja, como lo señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, o si pueden autorizarse en niveles distintos a la Planta Baja...", derivado de que la "...Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, en su Artículo 42, no indica que los cambios de Uso del Suelo, puedan ser únicamente en planta baja...".-----
- En respuesta, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el oficio número DGAJ/1226/2012 de fecha 27 de abril de 2012, indica que Se entenderá por uso de bajo impacto urbano aquellos establecimientos que se ubiquen en planta baja con accesos directos a la vía pública y cuyos procesos de comercialización se desarrollen al menudeo; que no invadan la vía pública; no ocasionen congestionamientos viales; no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos; no utilicen materiales peligrosos y no emitan humos ni residuos perceptibles por los vecinos del lugar.-----





Resuelve: -----

- Se autoriza y se permite el Cambio de Uso del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, para permitir el uso de Servicios / Servicios técnicos, profesionales y sociales / Servicios básicos en oficinas y despachos / Oficinas en una superficie ocupada por el uso de 239.58 m² de construcción en 2 niveles (Planta baja más un nivel), con acceso directo a la vía pública, además de los usos permitidos por la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "B" (Baja), una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), para el predio ubicado en la calle Descartes No. 79, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, solicitado por el Representante Legal de Construcciones y Mantenimiento Savira, S.A. de C.V., quien se acredita como propietaria, mediante la solicitud registrada con el número Folio SEDUVI-SITE 8175-321VARA13, en una superficie de terreno de 314.08 m².-----

Ahora bien, el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que para las modificaciones de los programas, para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro y pequeña industria, se sujetarán al procedimiento donde el particular presentara su solicitud a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para el cambio de uso del suelo y poder instalar, entre otros, oficinas de bajo impacto urbano, en locales de hasta 250 m² de superficie construida.-----

No obstante lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con Aviso o solicitud de permiso ingresado al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y en caso de no contar con lo solicitado, instrumentar procedimiento administrativo de verificación en materia de establecimiento mercantil. Por lo que corresponde a esa Dirección General realizar lo conducente.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Descartes número 79, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para oficinas aparece como **PROHIBIDO**.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Entidad, se constató el funcionamiento de oficinas con denominación social "Construcciones y Mantenimiento Savira, S.A. de C.V.".-----
3. Para el predio se realizó cambio de uso de suelo, el cual se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 06 de marzo de 2014, mediante la Resolución Definitiva para el cambio de uso del suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para permitir el uso de Servicios / Servicios técnicos, profesionales y sociales / Servicios básicos en oficinas y despachos / Oficinas en una superficie ocupada por el uso de 239.58 m² de construcción, en 2 niveles (Planta baja más un nivel), con acceso directo a la vía pública.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-447-SOT-115

4. Por lo anterior, se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15461-151VARA14, expedido el 21 de marzo de 2014, donde se hace constar la Resolución definitiva para el Cambio de Uso del Suelo señalada.-----

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 en 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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo. -----

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 del Distrito Federal.-----

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

JELN/MVS/EMV/L



