RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticuatro de septiembre de dos mil doce. ----------

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, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial; 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-1567-SOT-719, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha once de agosto de dos mil once, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció vía internet ante esta institución *"(...) el caso de reincidencia en la operación de oficinas con USO DE SUELO IRREGULAR (...) tenemos entendido que la SEDUVI no tiene registro de alta de USO DE SUELO o de DERECHOS adquiridos. Por lo que solicitamos investigar la validez de (sic) documento que se presentan (...).*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha veinticuatro de agosto de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, por los ocupantes del inmueble ubicado en Michelet número 63, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2011-1567-SOT-719; el acuerdo se notificó vía correo electrónico a la persona denunciante, en fecha siete de septiembre de dos mil once. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Sexto del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de los hechos denunciados en el sitio objeto de interés, levantando al efecto las actas circunstanciadas correspondientes en la que se hace constar, lo siguiente:

Reconocimiento de hechos de fecha doce de septiembre de dos mil once. ----------

"(...) Se aprecia un inmueble con fachada color claro de dos niveles aparentemente casa habitación. No existe ningún letrero en su exterior que indique el funcionamiento de oficinas. Al momento de la presente diligencia no se observaron personas que ingresaran

a dicho inmueble ni se pudo establecer comunicación con persona alguna que informara las actividades que ahí se llevan a cabo (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veintitrés de mayo de dos mil doce. ----------

"(...) constituidos frente al inmueble cerciorándonos de que es el domicilio por el número que el inmueble ostenta en su fachada "63" se observan alrededor de 7 personas, 4 de ellas (...) en el exterior y otras dentro; la persona que atiende la diligencia, quien dice llamarse Enrique Ezequiel Romero Arteaga, apoderado de la empresa, refiere que la misma se encuentra en quiebra ante el Juzgado Séptimo de Distrito en materia civil; la empresa se dedica a la publicidad (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha seis de septiembre de dos mil doce. ----------

"(...) Se observa un inmueble de dos niveles, con fachada en color crema (...) no se observan actividades al interior del mismo. En uno de los balcones se encuentra colocada una lona rotulada con la siguiente información "G & BLANK SE RENTA, PREVIA CITA, TEL: 55452861, NEXTEL: 42011552 CEL: 5536779822 (...)". ----------

Personal adscrito a esta Entidad realizó consulta electrónica al Sistema de Atención y Seguimiento de Denuncias (SASD) de esta Procuraduría; se identificó el número de expediente PAOT-2008-716-SOT-354 y acumulado PAOT-2008-723-SOT-360, al cual recayó la Resolución Administrativa PAOT-05-300/300-2414-2009 de fecha dos de julio de dos mil nueve, de la cual a continuación se trascribe el resultado de la dicha investigación. ----------

- *Actualmente al inmueble ubicado en calle Michelet No. 63, colonia Anzures. Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 3/30/B (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% área libre, una vivienda cada 100.0 m^2 de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido.*----------

- *Al momento de la presentación de la denuncia el predio contaba con la zonificación H/3/30/70 (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30`)/0 mínimo de área libre, 70 m^2 mínimo por vivienda) con los siguientes usos permitidos: vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia.*----------

- *Se resumen violaciones en materia de uso de suelo en el inmueble ubicado en calle Michelet No. 63, colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, por el funcionamiento de oficinas en el predio, toda vez que el propietario del predio, manifestó su compromiso de cerrar definitivamente las actividades comerciales en el predio en el año dos mil cinco, lo cua se asentó en el Aviso de Cese o Suspensión de Actividades del diecinueve de enero de dos mil seis, además de que también en el año dos mil cinco, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la citada Delegación resolvió iniciar de oficio el procedimiento de revocación de la declaración de apertura folio 456 del veintidós de agosto de dos mil cinco, por lo que no se contaría con documento alguno que acredite su legal funcionamiento.----------*

- *Considerando lo expuesto, se infiere que se dejó de aprovechar el uso para oficinas de manera continua, con lo cual la Solicitud de Constancia de Zonificación por Uso de Suelo folio 7268, se ubica en la hipótesis de prescripción en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en este sentido, el propietario del predio deberá ajustarse a la zonificación aplicable, prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente.----------*

- *Por lo expuesto, y que no se tiene información del legal funcionamiento continuo, se girará oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda del Gobierno del Distrito Federal, a fin de que analice si se cuenta con los elementos suficientes para el inicio de procedimiento correspondiente para dejar sin efecto la Solicitud de Constancia de Zonificación por Uso de Suelo folio 7268 (...) por la falta de continuidad en el uso, y descartar que tal instrumento se hubiera por error, dolo o mala fe.----------*

- *De cuerdo a la información contenida en la resolución emitida por la citada Delegación, folio DGJG/6059/2005 del primero de noviembre de dos mil cinco, se concluyó que el predio no contaba con los cajones de estacionamiento requeridos (17), para el uso de suelo de oficina en una superficie construida de 507.86 m^2, por lo que se ordenó la clausura inmediata y permanente de las mismas y teniendo en cuenta, que el uso de suelo de oficinas dejó de funcionar legalmente desde enero de dos mil seis, actualmente al inmueble ubicado en Michelet 63 le aplica la zonificación habitacional, donde considerando el inmueble ya se encuentra construido, no le son exigibles, para tal uso un número determinado de cajones de estacionamiento.----------*

A través de consulta en línea al portal de internet http://ciudadmx.df.gob.mx de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, consultó y constató que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H3/30/B (Habitacional 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad baja, una vivienda por cada 100m2 de la superficie de terreno) conforme al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente, donde el uso de suelo para oficina se encuentra **PROHIBIDO**.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5535-2011 de fecha treinta y uno de octubre de dos mil once, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, informara y remitiera a esta Unidad Administrativa, copia certificada de la resolución que recayó al procedimiento que derivó de la verificación administrativa 0051/2010GM de fecha 18 de junio de 2010, asimismo informe si el Instituto Verificación Administrativa del Distrito Federal llevo a cabo la visita de verificación en materia de uso del suelo, solicitada mediante oficio MH/DGJSL/DVR/0130/2011 de fecha 3 de febrero de 2011, y en su caso el resultado de la misma.----------

Al respecto, el quince de noviembre de dos mil once, se recibió en esta Unidad Administrativa copia de conocimiento del oficio DGJSL/DAAJ/381/2011 de fecha catorce de noviembre del dos mil once, mediante la cual la Dirección de Asesoría y Asistencia Jurídica de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, solicita a la Subdirección de Calificación de Infracciones de respuesta a esta Entidad respecto a lo solicitado en el párrafo anterior.

En fecha veintinueve de noviembre de dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGJSL/DEMCI/SCI/2640/2011 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil once, mediante el cual la Subdirección de Calificación de Infracciones delegacional informó lo siguiente.----------

> *"(...) El entonces Director General Jurídico y de Servicios Legales de ese Órgano Político Administrativo emitió con fecha dieciocho de junio de dos mil diez, Orden de Visita de Verificación girada a la Persona Moral, Representante Legal de ARQUITENIMINETO, S.A de C.V., Con giro de OFICINAS ADMINISTRATIVAS, y/o Encargado, Ocupante, o Poseedor del establecimiento mercantil ubicado en Michelet número sesenta y tres (63), Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, de esta Demarcación, con número de expediente 0551/2012/GM.*----------
>
> *"(...) con fecha dieciocho de junio de dos mil diez, se constituyo el entonces verificador designado (...) en el establecimiento mercantil de referencia, practicando dicha diligencia (...) del recorrido físico así como de la documentación exhibida (...) se desprendió lo siguiente: NO CUENTA CON LAS SANCIONES APLICABLES AL INFRACTOR FUMADOR, CUENTA CON ESTACIONAMIENTO PARA 16 CAJONES EN LA DIRECCIÓN GUTEMBERG NÚMERO 92, COLONIA ANZUREZ; CABE HACER MENCION QUE EL ESTACIONAMIENTO NO ES PUBLICO, LE RENTAN EL ESPACIO, AL MOMENTO DE LA VISITA A DICHA DIRECCIÓN SE PERMITE EL ACCESO, SE OBSERVA EL ESPACIO PARA DICHOS CAJONES; SIN MARCA NI SEÑALIZAR (...)".*----------

Que de las constancias que obran en el expediente en que se actúa se desprende que en el acta de visita de verificación de fecha dieciocho de junio del dos mil diez, se le hizo saber a la persona con quien se entendió la visita de verificación 0551/2012/GM, que contaba con el término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de la conclusión de la misma, para que expresara por escrito lo que a su derecho conviniera ante la entonces Unidad Departamental de Calificación de Infracciones, así como manifestar su inconformidad respecto de los hechos o irregularidades detectados durante la visita de verificación.

Que con fecha veintiocho de junio de dos mil diez, mediante oficio DGJSL/SCI/0209/2010 se solicito información a la entonces Subdirectora de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos, respecto a la existencia de expediente conformado para el establecimiento mercantil de merito, siendo que con fecha seis de julio de dos mil diez, mediante oficio SLI-UDLGMEP/1002/10, a la J.U.D. de Licencias de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos manifestó lo siguiente; ***"Existe formado expediente administrativo respecto a una Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil ingresada vía internet con número de folio 3358, de fecha 14 de octubre de 2009, a nombre de ARQUITENIMINETO, S.A de C.V ., con giro de Oficinas Administrativas, en una superficie de 506.00m2, otorgado la solicitud de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de ingreso 26 de marzo de 1990, en cuento a los cajones de estacionamiento en la misma Declaración de Apertura se indica que cuenta con 17 cajones en el mismo establecimiento, así mismo en escrito de fecha 17 de septiembre de 2009, firmado por Florentino Rivera Pérez, manifiesta bajo protesta de decir la verdad que cuenta con dos cajones de estacionamiento en el mismo inmueble y 16 mas en el estacionamiento ubicado en Gutenberg No. 92" (sic)".*----------

Que con fecha dieciocho de septiembre del dos mil diez, se emitió acuerdo administrativo con número de oficio MH/DGJSL/3709/2010 mediante el cual se ordenó inspección ocular a efecto de corroborar el número de cajones de estacionamientos (...) la cual arrojo (sic) que el inmueble se encuentra deshabitado razón por la cual no se realizó dicha inspección(...).----------

(...) Por lo que con fecha veintinueve de octubre del dos mil diez, fue (sic) emitida resolución administrativa con número de oficio DMH/DGJSL/DEMCI/SCI/0945/2010, mediante la cual se ordenó el archivo de dicho procedimiento administrativo como total y definitivamente concluido, en virtud de que ya no se encuentra en el domicilio señalado el establecimiento mercantil (...) ----------

(...) Por lo que hace la verificación solicitada en materia de uso de suelo, esta Subdirección no tiene conocimiento de que se haya practicado alguna para dicho domicilio (...)".----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-5536-2011, PAOT-05-300/300-6484-2011, PAOT-05-300/300-410-2012 y PAOT-05-300/300-3214-2012 y PAOT-05-300/300-3781-2012, de fechas treinta y uno de octubre y trece de diciembre de dos mil once, treinta y uno de enero, veinte de junio y veintiséis de julio de dos mil doce respectivamente; esta Entidad solicitó al Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara y en su caso remita copia certificada a esta Dependencia, de

la resolución que recayó al procedimiento de revocación de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 7268, expedida el cinco de abril de mil novecientos noventa, o en su caso informar el estado procesal del mismo.----------

Es de mencionar que a la fecha de emisión del presente instrumento esta Unidad Administrativa no se ha visto beneficiada con el requerimiento planteado. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5537-2011 de fecha treinta y uno de octubre de dos mil once, esta Entidad solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informara a esta Unidad Administrativa; si se llevó a cabo visita de verificación en materia de uso de suelo al inmueble ubicado en Calle Michelet número 63, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo y en su caso remita copia certificada de la resolución administrativa que recayó a dicho procedimiento administrativo, en caso contrario instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo, imponiendo las sanciones que resulten procedentes a efecto de cumplir con la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo.----------

Al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/5785/2011 de fecha ocho de noviembre de dos mil once, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó.----------

> *"(...) con fecha 17 de febrero del año* [2011], *personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto procedió a ejecutar la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/319/2011, al establecimiento ubicado en Calle Michelet número 63, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo (...) las constancias derivadas de la diligencia antes citadas han sido remitidas a la Dirección de Substanciación de este Instituto para su legal calificación (...)".*----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-3215-2012 y PAOT-05-300/300-3831-2012, de fechas veinte de junio de dos mil doce y veintisiete de julio del mismo año, esta Entidad solicitó al Coordinador Jurídico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, no conceder valor probatorio a la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio número 7268 expedida el cinco de abril de mil novecientos noventa, dentro del procedimiento de verificación administrativa número INVEADF/OV/DUYUS/319/2011, para el inmueble objeto de investigación, en razón de que la misma no es documento idóneo para acreditar derechos adquiridos conforme a la Ley de Desarrollo Urbano; e informara a esta Dependencia el estado actual del procedimiento de mérito .----------

Al respecto, mediante oficio INVEADF/CJ/688/2012 de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, el Coordinador Jurídico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó:

> *"(...) Sobre el particular, le informo que en fecha 14 de julio de dos mil once, se resolvió el procedimiento señalado, sin sanción, por lo que la petición que formula deviene en inatendible dada la temporalidad en que fue presentada a este Organismo (...).*----------

Al escrito de referencia se anexa copia de la resolución administrativa de fecha catorce de julio de 2011, expediente INVEADF/OV/DUYUS/319/2011en la cual quedó registrada que el inmueble visitado es CASA HABITACIÓN y que en el momento no se observa actividad alguna sujeta a verificación por lo que se determina poner fin a dicho procedimiento.----------

Mediante oficio de fecha treinta y uno de enero de dos mil doce, dirigido por esta Subprocuraduría al propietario, encargado y/o poseedor del inmueble objeto de investigación, señalándole los hechos objeto de la denuncia presentada ante esta Institución con la finalidad de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, para considerarlos en la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente. El oficio de referencia se notifico el día diecisiete de febrero de dos mil doce, mediante cédula de notificación.----------

En relación con lo anterior, con fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, el apoderado legal de la empresa "PRIME ACTIVOS PUBLICITARIOS S.A de C.V", presentó ante esta Subprocuraduría escrito de misma fecha, a través del cual realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 7268, expedido en fecha cinco de abril de mil novecientos noventa; para el predio marcado con el número 63 de la calle Michelet, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo; para el cual se solicita un uso de suelo de Oficinas Administrativas.----------

- Contrato de Arrendamiento Comercial celebrado el primero de enero de dos mil once, entre la C. Blanca Estela Estrada Calderón como "La Arrendador" y PRIME ACTIVOS PUBLICITARIOS, S.A. DE C.V. como "El Arrendatario", para el inmueble con domicilio con domicilio en el número 63 de calle Michelet, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo; en dicho contrato se señala que tendrá una duración de 3 (tres) años.----------

- Nombramiento y Designación de Representación Orgánica con Facultades Generales para pleitos y cobranzas otorgado por "PRIME ACTIVOS PUBLICITARIOS S.A. DE C.V." a favor de su representante legal.----------

Por medio de los oficios PAOT-05-300/300-3216-2012 y PAOT-05-300/300-3783-2012 de fechas veinte de junio de dos mil doce y veintiséis de julio del mismo año, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentara orden de visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles al establecimiento mercantil con giro de oficinas que funciona en el inmueble en comento, tomando en cuenta los procedimientos administrativos números DGJG/1809/2005 y DGJG/6959/2005, así como el Aviso de Suspensión de Actividades presentado por el propietario del inmueble el diecinueve de enero de dos mil seis. ----------

El trece de septiembre de dos mil doce se recibió el oficio MH/DGJSL/DVR/GEP/1809/2012 de fecha doce de septiembre de dos mil doce, mediante el cual la Dirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, informó:

> *"(...) con fecha 7 de septiembre de 2012, el personal especializado en funciones de verificación administrativa comisionado, acudió al domicilio referido con la finalidad de dar cumplimiento a la orden de visita de verificación número 1040/2012 /GM, señalando mediante informe de no ejecución que, no se aprecia actividad comercial o mercantil, incluso se aprecia una manta de lona con la leyenda "Se Renta. Previa Cita Teléfonos 55-45-28-61, Nextel 42011552, Celular 55-36-77-98", los vecinos señalan que hace una semana había una oficina y que se mudaron y se aprecia el lugar abandonado (...)".*----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3782-2012 de fecha veintiséis de julio de dos mil doce, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, solicitó al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informara si el predio motivo de investigación, se encuentra registrado en el padrón de usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, así como su antigüedad en el mismo, el uso que se tiene inscrito y si se han realizado cambios en cuanto al propietario y su uso. ----------

Al respecto, mediante oficio DESU/DAU/104370/2012 de fecha ocho de agosto de dos mil doce, mediante la cual la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente, informó: ----------

> *"(...) que en nuestros archivos electrónicos, (...) se encuentra dada de alta desde el 24 de mayo de 1994 con el número de cuenta 19-44-220-076-01-000-9 (...)"*----------

En seguimiento, el veintiuno de agosto de dos mil doce se recibió en esta entidad el oficio SMA-SACM-DESU-DI-SSC-1044664/2012 de fecha quince de agosto de dos mil doce, mediante el cual el Director de Informática de la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó: ----------

> *"(...) El predio en comento fue censado desde 1994, con una vivienda una toma general de 13, con medidor serie 2189135, asignándole el número de cuenta de agua 1944220076010009, a razón de VALENCIA, emitiendo la boleta por los Derechos de Suministro de Agua a partir del 1erbimenstre de 1996, por servicio medido con uso doméstico (...) cabe señalar que hasta el momento no se registrada solicitud alguna para realizar algún cambio en los datos de la cuenta; sin embargo, con fecha 10 de noviembre del 2009 se llevó a cabo el cambio de medidor con serie 21289135, instalando un nuevo medidor con seria 81795928, con el cual se emite la boleta para el pago de Derechos de Suministros de Agua a partir del 1er bimestre de 2010 (...)".*----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3784-2012, de fecha veintiséis de julio de dos mil doce, esta Entidad solicitó a la Subdirectora de la Administración Tributaria Anáhuac de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, informara sobre el predio motivo de denuncia, si obran antecedentes y/o registros prediales, el número de metro cuadrados de superficie, número de metros cuadrados de construcción y el uso registrado, así como las modificaciones que ha sufrido históricamente. ----------

En fecha siete de septiembre de dos mil doce, personal de esta entidad recibió correo electrónico de la persona denunciante mediante el cual refiere: *(...) me permito en enviarle fotografías del desalojo de la oficina ubicada en Michelet 63 Col. Anzures, Del. Miguel Hidalgo. Espero podamos evitar que dicho predio vuelva a ser ocupado por oficinas, dado que no cuenta con los permisos ni los requerimientos que se señalan para tales efectos(...) este problema se ha vuelto recurrente para nosotros los vecinos (...).* Al correo se anexan cuatro fotografías digitales en las que se observa un camión de carga con caja cerrada estacionado frente al inmueble objeto de denuncia, así como personal retirando mobiliario de oficina (escritorios y sillones) y subiéndolos al camión de mudanza.----------

El diez de septiembre de dos mil doce, personal de esta Entidad recibió llamada telefónica de la persona denunciante de los hechos que se investigan manifestando que *(...) el día viernes siete de septiembre del presente año, personal del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal se presentó en el inmueble objeto de denuncia con la finalidad de colocar sellos de clausura del establecimiento mercantil con giro de oficinas, en el inmueble con domicilio en calle Michelet número 63, Colonia Anzures Delegación Miguel Hidalgo; encontrando el inmueble vacío y sin persona alguna que atendiera la diligencia. Lo anterior lo hago del conocimiento para que se considere en la sustanciación del expediente (...).*----------

Aunado a lo antes descrito, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, en fecha doce de septiembre de dos mil doce realizó llamada telefónica a los números telefónicos 55452861 (NEXTEL), y 42011552 y 5536779822 referidos en la manta colocada en uno de los balcones del inmueble objeto de investigación, en la cual se promociona su renta por medio de "G & BLANK SE RENTA". De dicha actuación se levanto el Acta Circunstanciada correspondiente, en la cual se acento lo siguiente: *(...) a efecto de constatar el uso del suelo con el que se pretende rentar el inmueble relacionado con los hechos denunciados, toda vez que el mismo ha sido desocupado en ultimas fechas. Atiende la llamada el C. Marco Antonio Álvarez Estrada a quien se le solicita una cita para ver el inmueble (...) la persona que atendió que se le da el uso de oficinas y que se encuentra disponible toda vez que (...) el último arrendatario desocupo el inmueble de referencia (...).* ----------

Mediante oficio de fecha veintiséis de octubre de dos mil once, esta Subprocuraduría informo a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia; dicho informe se notifico mediante correo electrónico en fecha treinta y uno de octubre de dos mil once.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a los presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo por los ocupantes del inmueble ubicado en Michelet número 63, Colonia Anzures, C.P. 11590, Delegación Miguel Hidalgo.----------

En materia de uso del suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente señala en su artículo 3º las definiciones de conceptos básicos relacionados con el desarrollo urbano y el uso de suelo; de tal forma, la fracción XXV del artículo de referencia señala que los programas delegacionales de desarrollo urbano establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las correspondientes Delegaciones del Distrito Federal. Por su parte, el artículo 33 de esta Ley determina que la planeación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano, las áreas de gestión estratégica y las normas de ordenación. Asimismo, los artículos 34 y 35 del ordenamiento en cita indican que los programas y sus modificaciones deben ser formulados por el Jefe de Gobierno y aprobados por la Asamblea Legislativa de acuerdo con los procedimientos y requisitos en la Ley de referencia, de acuerdo con los resultados que muestre el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, con el fin de determinar si los factores que determinaron la aprobación de los programas persisten o si las variaciones observadas precisan su modificación, o bien, la formulación nuevos. ----------

Asimismo, el artículo 37 fracción V de la Ley en cita, establece que los programas contendrán el ordenamiento del territorio correspondiente, en el que se incluirá la clasificación del suelo urbano; el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que los programas delegacionales y parciales determinan la zonificación y las normas de ordenación generales y particulares dentro del ámbito territorial correspondiente. Por su parte, la fracción I del artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano citada, establece que para la zonificación del territorio se consideran en el suelo urbano las zonas y usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacios abiertos, áreas verdes y los que se determinen en el reglamento respectivo. Mientras que los cuatro últimos párrafos del artículo en cita determinan que las características específicas de las diferentes zonas y usos del suelo, se establecerán en el reglamento y programas correspondientes; las acciones sobre la zonificación quedarán determinadas en los mismos programas; la zonificación determinará los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, así como la especificación de aquellos usos sujetos a dictamen de impacto urbano y, por último, los usos del suelo se clasificarán en el reglamento y se reproducirán a detalle en los programas. ----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 43 de la Ley de referencia, 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 dicte en aplicación de esta Ley. En tal sentido, en su artículo 92, esa Ley establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, los certificados único

de zonificación de uso de suelo y de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, instrumentos en los cuales quedará consignado el uso de suelo que corresponda a un predio en particular y las restricciones a las que se encuentra sujeto. ----------

Al respecto, el predio motivo de investigación tiene asignada zonificación H 3/30/B (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% área libre una vivienda cada 100 m2 de terreno) con los siguientes usos permitidos: vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia; por lo que el uso de suelo para oficinas se encuentra **PROHIBIDO** conforme al programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo.----------

Como quedó referido en el apartado de Atención e Investigación del presente **instrumento**, el inmueble objeto de la presente indagatoria, fue objeto de investigación en esta misma Subprocuraduría con el número de expediente PAOT-2008-716-SOT-354 y acumulado PAOT-2008-723-SOT-360, al cual recayó la Resolución Administrativa PAOT-05-300/300-2414-2009 de fecha dos de julio de dos mil nueve, instrumento en el que se constato violaciones en materia de uso de suelo en el inmueble ubicado en calle Michelet No. 63, colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, por el **funcionamiento de oficinas;** el propietario del predio había manifestado **su compromiso de cerrar definitivamente las actividades comerciales en el predio desde el año dos mil cinco, lo cua se asentó en el Aviso de Cese o Suspensión de Actividades del diecinueve de enero de dos mil seis;** además de que en el año dos mil cinco, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo resolvió **iniciar de oficio el procedimiento de revocación de la declaración de apertura folio 456 del veintidós de agosto de dos mil cinco**, por lo que no se contaría con documento alguno que acreditara el legal funcionamiento de establecimiento mercantil alguno para el giro de oficinas que como quedó referido **se encuentra prohibido**. ----------

Es importante señalar que el inmueble dejó de aprovechar el uso para oficinas de manera continua, derivado del Aviso de Cese o Suspensión de Actividades referido anteriormente, por lo que la Solicitud de Constancia de Zonificación por Uso de Suelo folio 7268 de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa, se ubica en la hipótesis de prescripción en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que el propietario del predio deberá ajustarse a la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente.---

En la presente investigación, se constó nuevamente la ocupación del inmueble como oficinas en esta ocasión por parte de la persona moral "PRIME ACTIVOS PUBLICITARIOS S.A de C.V"; lo anterior fue confirmado por parte de su represente legal quien mediante escrito refirió que su representada contaba con contrato de arrendamiento del inmueble desde enero de dos mil once y Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 7268, expedido en fecha cinco de abril de mil novecientos noventa; para el predio marcado con el número 63 de la calle Michelet, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo; para el cual se solicita un uso de suelo de Oficinas Administrativas.----------

En seguimiento, el día seis de septiembre de dos mil doce personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el último reconocimiento de hechos al inmueble objeto de investigación, durante dicha diligencia se observó que el inmueble se encuentra desocupado y con un letrero colocado en su fachada con la leyenda "G & BLANK, SE RENTA PREVIA CITA, 5545-2861, NEXTEL 42011552, CEL 5536779822".----------

Por lo informado por la persona denunciante el inmueble fue desocupado en la primera semana del mes de septiembre del presente año, lo cual pudo ser observado en las imágenes digitales proporcionadas por la persona informante anexas al correo electrónico enviado a esta Entidad: en dichas imágenes se aprecia un camión de mudanzas estacionado frente al inmueble objeto del presente instrumento, así como a personas sacando mobiliario de oficina (escritorios y sillones) del inmueble y subiéndolo al camión referido. ----------

Al respecto el trece de septiembre de dos mil doce, la Dirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que personal comisionado especializado en verificación administrativa, acudió al domicilio referido con la finalidad de dar cumplimiento a la orden de visita de verificación número 1040/2012/GM, señalando que no fue ejecutada ya que no se aprecia actividad comercial o mercantil; que se parecía una manta con leyenda se renta y números telefónicos para informes, señalando también que los vecinos informaron que hace una semana era ocupado el inmueble como oficinas y que recién se mudaron.----------

Con el fin de constatar el uso de suelo con el que se pretende continuar rentando el inmueble de referencia, personal adscrito a esta Entidad, realizó el doce de septiembre de dos mil doce llamada telefónica a los números señalados en el anuncio antes descrito, la persona que atendió la llamada informó que el inmueble se renta para uso de oficinas; por lo que es evidente la pretensión del propietario de continuar violentando el uso de suelo permitido.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente.----------

- Se constató la ocupación como oficinas del inmueble ubicado en Michelet número 63, colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, por parte de la persona moral "PRIME ACTIVOS PUBLICITARIOS S.A de C.V". La zonificación que le corresponde al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para la Delegación Miguel Hidalgo es H 3/30/B (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% área libre, una vivienda cada 100.0m de terreno), donde el uso de suelo para oficinas se encuentra **PROHIBIDO.**----------

- La persona denunciante informó que el inmueble fue desocupado en la primera semana del mes de septiembre del presente año, situación que se constató durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad; durante dicha actuación el inmueble se encontraba desocupado y se observó una lona colocada en la fachada con la leyenda "G & BLANK, **SE RENTA**

PREVIA CITA, 5545-2861, NEXTEL 42011552, CEL 5536779822". Se constató la pretensión del propietario del inmueble de continuar violentando el uso del suelo permitido, toda vez que al realizar llamada telefónica por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría, la persona que atendió informó la renta del inmueble para uso de oficinas.----------

- La Dirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, acudió el siete de septiembre de dos mil doce al domicilio de referencia con la finalidad de dar cumplimiento a la orden de visita de verificación número 1040/2012/GM, misma que no fue ejecutada por no encontrar actividad comercial o mercantil; los vecinos le informaron que el inmueble objeto de la visita hasta se ocupaba como oficinas y que recién se mudaron. ----------

- El inmueble de referencia, fue objeto a investigación con el número de expediente PAOT-2008-716-SOT-354 y acumulado PAOT-2008-723-SOT-360, al cual recayó la Resolución Administrativa PAOT-05-300/300-2414-2009 de fecha dos de julio de dos mil nueve, instrumento en el que se constató violaciones en materia de uso de suelo por el **funcionamiento de oficinas;** el propietario del predio había manifestado **su compromiso de cerrar definitivamente las actividades comerciales en el predio desde el año dos mil cinco, lo cual se asentó en el Aviso de Cese o Suspensión de Actividades del diecinueve de enero de dos mil seis;** además de que en el año dos mil cinco, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo resolvió **iniciar de oficio el procedimiento de revocación de la declaración de apertura folio 456 del veintidós de agosto de dos mil cinco**, por lo que no se contaría con documento alguno que acreditara el legal funcionamiento de establecimiento mercantil alguno para el giro de oficinas. ----------

- La Dirección General Jurídica y Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, es la autoridad competente para negar el registro de aviso o declaración de apertura para el giro de oficinas en el inmueble objeto del presente instrumento, toda vez que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo, el uso de suelo para oficinas que se pretende dar al inmueble se encuentra prohibido.----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se.----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, como acción preventiva instrumentar las acciones de supervisión y vigilancia en el inmueble ubicado en Michelet número 63, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo; y negar el registro de declaración de apertura o licencia de funcionamiento de algún establecimiento mercantil con giro de oficinas para evitar contravención al uso del suelo permitido, que es habitacional; así como cumplir cabalmente el artículo 124

fracción III del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, el cual dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno el velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas .----------

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el articulo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

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 cuadruplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, 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 conocimiento.

REMG/IGP/JEHB