



Expediente: PAOT-2015-1275-SOT-465

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 SEP 2015

La Subprocuraduría del 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 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1275-SOT-465, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veinticuatro de abril de dos mil quince, una persona que en apego al artículo 38 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 ante esta Institución "(...) la operación de oficinas de la empresa Victoria que se dedica al marketing y la publicidad y que trabaja en una zona exclusivamente habitacional (...)" en calle Alejandro Dumas, número 233-A, colonia Polanco 4ª sección, Delegación Miguel Hidalgo. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha once de mayo de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en calle Alejandro Dumas, número 233-A, colonia Polanco 4ª sección, Delegación Miguel Hidalgo, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el trece de mayo de dos mil quince, mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediateces del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha veintinueve de abril de dos mil quince: "(...) se observa un inmueble de 2 niveles, con características físicas distintas a las de vivienda (longitud del acceso peatonal de 3 m aproximadamente, ventanas), sobre el muro que colinda con el inmueble con el número 237, se observa expuesto el número 233 A, así como la leyenda "V.Victoria" (...) no se observa ingreso o salida de personas al interior del inmueble (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha tres de junio de dos mil quince: "(...) se observa un predio de dos niveles, el cual está marcado con los número 233 y 233-A. Ubicados en el marcado con el número 233-A, nos atiende una persona del sexo femenino quien refiere que el uso que se realiza es de oficinas (...) y que tiene conocimiento que existen derechos adquiridos para oficinas comentando que en el





Expediente: PAOT-2015-1 275-SOT-465

acceso 233 nos pueden dar mayor referencia ya que ellos son los que le rentan (...) procedemos a solicitar la presencia del encargado del acceso marcado con el número 233 (...) esta persona nos comenta que cuenta con certificado de derechos adquiridos, el cual exhibe en original, mismo que contiene los siguientes datos: "Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio CE601573/1998 de fecha de expedición del 08 de octubre de 1998 (...) el cual certifica el uso de suelo de oficinas (...)". -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/3002168-2015, de fecha catorce de mayo de dos mil quince), realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a fin de corroborar el cumplimiento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/4021/2015 de fecha doce de junio de dos mil quince, informó que se ejecutó la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1005/2015 en el predio objeto de investigación.-----

A la Dirección General de Administración urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2167-2015, PAOT-05-300/300-2551-2015 y PAOT-2015-300/300-4097-2015 de fechas catorce de mayo, dieciocho de junio y doce de agosto de dos mil quince), informar si cuenta con antecedente de certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación, así como del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por derechos Adquiridos con folio CE601573/1998 expedido el ocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/10497/2015 de fecha primero de junio de dos mil quince, se solicitó se remita croquis de localización o cuenta catastral; asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/17298/2015 de fecha treinta y uno de agosto de dos mil quince, informó que se cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por derechos Adquiridos con folio CE601573/1998 expedido el ocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3178-2015, de fecha dieciséis de julio de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado el veinte de julio de dos mil quince, por medio de correo electrónico. -----

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, 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





Expediente: PAOT-2015-1275-SOT-465

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)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el quince de julio de dos mil diez, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo publicado en fecha seis de junio de dos mil catorce en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el cual al predio ubicado en calle Alejandro Dumas, número 233-A, colonia Polanco 4ª sección, Delegación Miguel Hidalgo, le asigna la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles, 30% mínimo de área libre y 150 m² mínima de superficie de vivienda), en el que de acuerdo a la tabla de usos del suelo del mismo, sólo se permite el uso para vivienda unifamiliar y plurifamiliar y el uso de suelo para oficinas está prohibido. -----

Asimismo, de los reconocimientos de hechos denunciados, se desprende que en el predio objeto de investigación existe un inmueble de dos niveles con los números el 233 y 233 A, en donde a decir de quien atendió la diligencia, las actividades de oficinas del número 233 A, se realizan al amparo del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por derechos Adquiridos con folio CE601573/1998 de fecha de expedición del ocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se desprende que las oficinas objeto de denuncia se ubican en el predio marcado con el número 233 de la calle de Alejandro Dumas, colonia Polanco 4ª sección, Delegación Miguel Hidalgo, es decir se contempla la totalidad del inmueble (233 y 233-A). -----

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, remitió copia simple del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio CE601573/1998 de fecha de expedición del ocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho, el cual acredita el uso de suelo para el uso de oficinas en el total de la superficie construida del inmueble marcado con el número 233 de la calle de Alejandro Dumas, colonia Polanco 4ª sección, Delegación Miguel Hidalgo. -----

Es de señalar que el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala que se entiende 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. -----





Expediente: PAOT-2015-1275-SOT-465

De igual forma, el artículo 125 del Reglamento de la Ley en referencia, establece la clasificación de los certificados de zonificación, dentro de los cuales se establece, en la fracción IV, señala que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, que es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua, 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 de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos.-----

En este sentido, el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano señala que los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de esta Ley, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, en los supuestos que se establezcan en el reglamento. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que las oficinas ubicadas en el inmueble marcado con el número 233 A de la calle de Alejandro Dumas, colonia Polanco 4ª sección, Delegación Miguel Hidalgo cuentan con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por derechos Adquiridos con folio CE601573/1998 de fecha de expedición del ocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho, el cual acredita el uso de suelo para el uso de oficinas en el total de la superficie construida. Adicionalmente, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1005/2015 en el predio objeto de investigación. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en calle Alejandro Dumas, número 233 A, colonia Polanco, 4ª sección, Delegación Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles, 30% de área libre y 150 m² de superficie de vivienda) de conformidad con el al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo publicado en fecha seis de junio de dos mil catorce en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en donde le uso de suelo para oficinas está prohibido. -----
2. Las oficinas ubicadas en el inmueble objeto de investigación cuentan con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por derechos Adquiridos con folio CE601573/1998 de fecha de expedición del ocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho, el cual acredita el uso de suelo para el uso de oficinas en el total de la superficie construida, el cual tiene vigencia permanente de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
3. El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1005/2015 en el predio objeto de investigación, por lo que corresponde a ese Instituto la substanciación de su procedimiento. -----





Expediente: PAOT-2015-1275-SOT-465

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos radicados 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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. 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.-** Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico.

JELN/MBC/EBP



