



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 SEP 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 y 27 fracción III; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-166-SOT-43, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha catorce de enero de dos mil quince, 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, denuncia ante esta institución "(...) *que en el inmueble ubicado en Horacio Número 804, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, se están haciendo diversas modificaciones al inmueble catalogado por el INAH y por Sitios Patrimoniales, desconociendo si cuentan con los permisos correspondientes. (...) por las características de estas modificaciones se tiene la presunción de que se pondrá en operación algún establecimiento mercantil (...)*".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha veintiocho de enero de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia presentada debido a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), legal funcionamiento y construcción en el inmueble ubicado en calle Horacio, número 804, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, notificado el cuatro de febrero de dos mil quince, mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del acuerdo citado en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciada: -----

Reconocimiento de hechos de fecha dieciséis de enero de dos mil quince

"(...) *se observa un inmueble con 3 niveles de altura, asimismo presenta características físicas que infiere es de estilo colonial californiano, en el que se lleva a cabo una ampliación, toda vez que se ha habilitado una estructura metálica en el tercer nivel, también se ha realizado el desmantelamiento de cancelería y herrería en algunas ventanas y puertas del segundo y tercer nivel. Al momento se observan 8 trabajadores de la construcción realizando la aplicación de aplanados exteriores (...) cabe señalar que no se observa letrero alguno con los datos de la licencia de construcción especial o manifestación de construcción ni razón social que suponga la existencia de algún establecimiento mercantil (...)*".-----





Expediente: PAOT-2015-166-SOT-43

Reconocimiento de hechos de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil quince

"(...) el inmueble se observa totalmente terminado, puesto que ya no se observan trabajos de construcción (...) se observa que se encuentra en funcionamiento con actividades de oficinas en su totalidad del inmueble (...) nos proporcionan copias simples de los siguiente: Aviso de Visto Bueno de Seguridad y Operación expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con número de folio 72/15 y Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto (oficinas administrativas) con número de folio MHAVAP2015-01-260013401 (...).-----"

Requerimientos a las autoridades

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

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-586-2015 de fecha tres de febrero de dos mil quince), informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/3326/2015, recibido en fecha veinticinco de febrero de dos mil quince, en esta Entidad, se informó de la existencia de ocho solicitudes de trámite, una de ellas por derechos Adquiridos con folio 33956 de fecha de expedición dieciséis de octubre de mil novecientos noventa, para el uso de oficinas administrativas en una superficie de 1,013 m².-----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-587-2015 y PAOT-05-300/300-3039-2015, de fechas tres de febrero y catorce de julio, ambos de dos mil quince), informar si el inmueble ubicado en calle Horacio, número 804, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, está catalogado como patrimonio cultural urbano, si cuenta con solicitud de Dictamen Técnico para intervenciones señaladas para obras de modificación o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en área de conservación patrimonial para el predio en comento y el estado que guarda la solicitud que recibió. Mediante oficios, SEDUVI/CGDAU/DPCU/340/2015, SEDUVI/CGDAU/DPCU/340/2015 y SEDUVI/DGAU/DPCU/1747/2015, con fechas de recepción diecinueve de febrero, veintiséis de febrero y veintiocho de julio todos de dos mil quince, en esta Entidad, se informó que dicho inmueble se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, considerado por esa Secretaría y dentro del IX Anexo denominado "Inmueble con valor Urbanístico y Arquitectónico", del mismo modo informó que cuenta con solicitud con número de folio 37396-37NAJU14 para realizar trabajos de obra menor con fecha dieciocho de julio de dos mil catorce, mismas que se encuentra en un proceso de análisis y revisión de las documentales para emitir el dictamen correspondiente. Asimismo, realizó de visita técnica, detectándose que se están llevando diferentes obras sin que se hay emitido dictamen técnico.-----

A la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-589-2015, de fecha tres de febrero del año dos mil quince), informar si el predio objeto de la denuncia cuenta con Constancia de Alineamiento y número oficial, Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo, Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial, Aviso de Demolición y plan de manejo de residuos sólidos y Memoria descriptiva del proyecto. Mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/1229/2014, con fecha de recepción diecinueve de





Expediente: PAOT-2015-166-SOT-43

marzo del dos mil quince, en esta Entidad, se informó que para el inmueble investigado, no existe antecedente alguno.-----

A la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-588-2015 y PAOT-05-300/300-1648-2015, de fechas tres de febrero y seis de abril, ambas del año dos mil quince), realizar visita de verificación en materia de construcción toda vez que se realizan dichas actividades sin contar con las documentales que avalen las obras e informar si el inmueble cuenta con el Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimiento Mercantiles. Mediante oficios MH/DGJSL/DEMCI/2746/2015 y DMH/DGJSL/DAAJ/320/2015, con fechas de recepción veintinueve de abril y siete de septiembre ambos del dos mil quince, en esta Entidad, se informó contar con expediente abierto de establecimiento mercantil con el giro de oficinas administrativas, otorgado el nueve de julio de dos mil cuatro a favor de Editorial Premier S.A. de C.V. y haber iniciado Procedimiento Administrativo bajo el número de expediente 0174/2015/OB. -----

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto de Bellas Artes.- (of. PAOT-05-300/300-3040-2015, de fecha catorce de julio del dos mil quince), informar si el inmueble objeto de la denuncia se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió solicitud, autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de intervención, demolición y /o construcción, en su caso, informar las características de los trabajos. Mediante oficio 1656-C/0953, con fecha de recepción veintiuno de agosto del dos mil quince, en esta Entidad, se informó que el inmueble investigado, se encuentra incluido en la relación de ese Instituto de Inmuebles con Valor Artístico, asimismo informó no contar con ningún tipo de autorización y/o visto bueno para su intervención. -----

A la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia.- (of. PAOT-05-300/300-3041-2015, de fecha catorce de julio del dos mil quince), informar si el inmueble objeto de la denuncia se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, si emitió solicitud, autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de intervención, demolición y /o construcción, en su caso, informar las características de los trabajos. Mediante oficio 401.F(22)47.2015/3430, con fecha de recepción dieciocho de agosto del dos mil quince, en esta Entidad, se informó que el inmueble investigado, no es monumento histórico, ni colinda con algún inmueble considerado monumento. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/320-144-2015, de fecha seis de abril del 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 en la misma fecha 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 del





Expediente: PAOT-2015-166-SOT-43

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) y funcionamiento

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.----

En su artículo 3 fracción XXV y XXVI de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. Asimismo, prevé en la fracción II del artículo antes mencionado, que se entiende por áreas de conservación patrimonial a las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad y forma, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en el programas.-----

De la consulta realizada al plano del Programa Parcial vigente para la Colonia Polanco se identificó que al predio ubicado calle Horacio, número 804, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 9 mts/35 (Habitacional, 9 metros máximos de construcción, 35% de área libre, Densidad Baja (1 vivienda por cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para oficinas administrativas, está prohibido; y que se encuentra en un Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en áreas de actuación. -----

Durante los reconocimientos de hechos, se constató la existencia un establecimiento mercantil en el inmueble con giro de oficinas-administrativas con Razón Social Mota – Engil México, S.A de C.V.-----

Respecto al funcionamiento, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 20 de enero de 2011, los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de desarrollo Económico del Distrito Federal.-----

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, cuenta Constancia de Acreditación de Uso de suelo por Derechos Adquiridos con





Expediente: PAOT-2015-166-SOT-43

número de folio 033956, para oficinas administrativas en una superficie de 1013 m² de construcción en un predio de 2.024 m². -----

En este sentido, la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con expediente para establecimiento mercantil con el giro de oficinas administrativas, otorgado el nueve de julio de dos mil cuatro, a favor de Editorial Premier S.A. de C.V., que se tramitó con la Constancia de Acreditación de Uso de suelo por Derechos Adquiridos antes referida.-----

Asimismo, de la consulta realizada en línea al padrón de Establecimientos Mercantiles de la Delegación Miguel Hidalgo, se observó que existe antecedente para el inmueble objeto de la denuncia con Razón Social Editorial Premier S.A. de C.V., con giro oficinas administrativas.-----

En el reconocimiento de hechos, se presentó copia del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto (oficinas administrativas) con número de folio MHAVAP2015-01-260013401, otorgado a favor de Mota – Engil México, S.A. de C.V., para oficinas administrativas en una superficie de 1013 m². -----

En razón de lo descrito anteriormente, el uso para oficinas administrativas no está permitido, sin embargo el inmueble cuenta con Constancia de Acreditación de Uso de suelo por Derechos Adquiridos, por lo que, le corresponde a la Delegación Miguel Hidalgo, confirme la existencia del aviso antes mencionado en la superficie indicada. -----

Construcción

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva.-----

El Programa Parcial para Polanco, prevé que cualquier trámite referente a manifestación de construcción se sujetará a las siguientes normas y restricciones por encontrarse en área de conservación patrimonial: 4.4.4.1 Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 4.4.4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.-----

Por su parte, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), refirió que el inmueble está incluido en su relación de Inmuebles con Valor Artístico, pero que no cuenta con ningún tipo de autorización y/o visto bueno para intervenirlo. -----





Expediente: PAOT-2015-166-SOT-43

Toda vez que el inmueble está localizado en Área de Conservación Patrimonial, que además está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico, como se señaló con anterioridad, es requisito indispensable para su intervención, contar con la autorización respectiva de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----

Por otro lado, la Dirección del Patrimonial Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, cuenta con solicitud con número de folio 37396-37NAJU14 para realizar trabajos de obra menor, misma que se encuentra en proceso de análisis y revisión, sin embargo agregó que se realizó visita técnica, detectándose que se están llevando a cabo obras diferentes sin que se hay emitido el dictamen técnico correspondiente.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en el predio objeto de la denuncia, se observó un inmueble con 3 niveles de altura, en el que se lleva a cabo una ampliación, sin embargo no se observó letrero alguno con los datos del Registro o manifestación de construcción. -----

En ese sentido, la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo no cuenta con Registro de Manifestación en relación al predio en comento, por lo que la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la citada Delegación inició procedimiento administrativo bajo el número de expediente 0147/2015/OB, por lo tanto le corresponde a esta última sustanciar dicho procedimiento e imponer las sanciones aplicables. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en calle Horacio, número 804, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo le corresponde la zonificación H/9/35 (Habitacional, 9 metros de altura, 35 % de área libre), donde el uso de suelo para cualquier establecimiento mercantil está prohibido.-
- Se cuenta con Constancia de Acreditación de Uso de suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 033956, para oficinas administrativas en una superficie de 1,013 m² de construcción en un predio de 2.024 m², emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
- En el inmueble investigado se constató en operación un establecimiento mercantil con giro de oficinas administrativas, con razón social Mota – Engil México, S.A de C.V. -----
- La Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con expediente de establecimiento mercantil para el giro de oficinas administrativas, bajo el amparo de la citada Constancia. -----
- El inmueble investigado se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, el cual está incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes constatándose la ampliación del mismo, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, ni autorización y/o visto bueno para su intervención por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o dictamen de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos





Expediente: PAOT-2015-166-SOT-43

de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, sustanciar el procedimiento administrativo con número de expediente 700/UDVO/2014 e imponer las sanciones aplicables, así como confirmar la existencia del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto con número de folio MHAVAP2015-01-260013401 para oficinas administrativas en la superficie de 1,013 m².-----

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 lo dispuesto en 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.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

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

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 conocimiento.
JELN/MS/ASP

