EXPEDIENTE: PAOT-2006-77-SOT-28

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

México, Distrito Federal; a veintinueve de mayo de dos mil seis. ----------

V I S T O para resolver el expediente citado al rubro dentro del procedimiento administrativo instaurado con motivo de la denuncia presentada ante esta Procuraduría por el C. Manuel Álvarez Suárez, y ----------

---------- R E S U L T A N D O ----------

P R I M E R O.- Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría de fecha treinta y uno de enero del dos mil seis, el C. Manuel Álvarez Suárez, manifestó su inconformidad por lo siguiente: ----------

> *"en calle Emilio Castelar No. 63, esquina Eugenio Sue, y los No. 44 y 46 de la calle Eugenio Sue, en la colonia Chapultepec Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, es ocupado por la universidad denominada 'Mexicana A. C.'… [y] me ocasiona problemas diversos, tales como: el ruido excesivo para una zona habitacional, el crecimiento exponencial que ha reportado cada año el instituto de manera desordenada y el probable incumplimiento al uso de suelo, en relación con la zonificación y con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*"(sic), en virtud de que "*esta escuela, ha venido solicitando la fusión de predios para su expansión, siendo que los tres inmuebles No. 63 de la calle Emilio Castelar y No. 44 y 46 de la calle Eugenio Sue, se ha construido niveles en contravención con lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.*----------

S E G U N D O.- Que con fecha ocho de febrero del dos mil seis, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, admitió a trámite la denuncia de mérito, respecto a la presunta violación a los usos del suelo establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Polanco, en virtud de que la misma cumplió con los requisitos previstos en la legislación aplicable; lo cual fue informado al denunciante, así como el trámite seguido a su denuncia, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/295/2006 de fecha ocho de febrero del dos mil seis.

T E R C E R O.- Que con fecha ocho de febrero del dos mil seis, con fundamento en el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el lugar denunciado, constatando en el predio ubicado en Emilio Castelar N° 63, esquina Eugenio Sue,

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, la existencia de un establecimiento mercantil con giro de Centro de Educación denominado "Universidad Mexicana", en un inmueble de color amarillo, el cual se extiende por el fondo, ocupando dos predios de la calle Eugenio Sue los N° 44 y 46, toda vez que el predio colindante es el marcado con el número 50 de esta calle, asimismo se observan varios carros que invaden la banqueta obstruyendo el paso peatonal, mismos que se ubican en las entradas de acceso de los predios de Eugenio Sue N° 44 y 46. ----------

C U A R T O.- Que con fecha diecisiete de febrero del dos mil seis, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en la Unidad Departamental de Licencias de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Delegación Miguel Hidalgo, donde se le proporcionaron copias simples de los siguientes documentos:----------

- Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio 88, de fecha veintiuno de septiembre de dos mil cuatro, para Universidad Mexicana plantel central Sociedad Civil, ubicado en Calle Emilio Castelar 63, Colonia Chapultepec Polanco, Código Postal 11560, Delegación Miguel Hidalgo, para una superficie ocupada por uso de 4434 m2, con giro de Universidad Nivel Medio Superior y Superior, acreditando el uso de suelo con Certificado de Zonificación para Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con uso permitido para escuelas de educación superior y media superior con folio CE600236/2004 de fecha de expedición del diecisiete de mayo del dos mil cuatro.----------
- Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio 86, de fecha quince de septiembre de dos mil cuatro, para Universidad Hispano Mexicana plantel central Sociedad Civil, ubicado en Calle Emilio Castelar 63, Colonia Chapultepec Polanco, Código Postal 11560, Delegación Miguel Hidalgo, para una superficie ocupada por uso de 4434 m2, con giro de Universidad Nivel Medio Superior y Superior, acreditando el uso de suelo con Certificado de Zonificación para Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con uso permitido para escuelas de educación superior y media superior con folio CE600236/2004 de fecha de expedición del diecisiete de mayo del dos mil cuatro.----------

Q U I N T O.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/716/2006 de fecha veinticuatro de marzo del dos mil seis, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara respecto de los predios ubicados en Emilio Castelar N° 63 y Eugenio Sue N° 44 y 46, si se ha tramitado cambio de uso de suelo o modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano en Polanco, o se remita copia simple de los Certificados de acreditación de uso del suelo por derechos

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

adquiridos, emitidos para dicho inmueble y si se ha iniciado procedimiento de conformidad con el artículo 87 de la Ley de Desarrollo Urbano, respecto al certificado de derechos adquiridos para el predio de referencia, así como el estado procesal en que se encuentre.----------

S E X T O.- Que mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/714/2006 de fecha veinticuatro de marzo del dos mil seis, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo, informara si dicha Dirección General ha expedido licencia de fusión para los predios ubicados en Emilio Castelar N° 63 y Eugenio Sue N° 44 y 46. Colonia Chapultepec Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, así como constancia de número oficial y alineamiento para dichos predios.----------

S É P T I M O.- Que mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/715/2006 de fecha veinticuatro de marzo del dos mil seis, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, informara si esa Dirección General, ha iniciado procedimiento administrativo al establecimiento mercantil con giro de Universidad, así como el estado procesal que en su caso guarde el procedimiento instaurado.----------

O C T A V O.- Que mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/DAIDOT/2006 de fecha veintisiete de marzo del dos mil seis, la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, por instrucciones del suscrito, informó al denunciante respecto el estado que guardaba su denuncia.----------

N O V E N O.- Que con fecha veintiséis de abril del dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio N° DIDU/SIJ.06/103 de fecha veinticuatro del mismo mes y año, a través del cual el Subdirector de Instrumentos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó lo siguiente:----------

> *"mediante oficio número D-96/SCP/2.2.0/1473 del ocho de noviembre del año 2004, el subdirector de Consultiva y Procedimental, de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano solicitó el inicio del Procedimiento Administrativo de Revocación en contra del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 5549 para los inmuebles mencionado, ya que de sus antecedentes de archivo, detectó.----------*
>
> *En escritura 2,413, libro 63, del 19 de diciembre del año 2002, pasada ente la fe del Licenciado Alfredo Bazua Witte titular de la Notaría Publica 230 del Distrito Federal, integrante del expediente y que se consideró para acreditar el origen legítimo del uso del suelo reconocido en el certificado de referencia, no*

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

cumple con los extremos previstos en el artículo 91 de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, puesto que el uso solicitado se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Parcial para la colonia Polanco versión 1992.----------

También se advierte que la escritura al referirse a la fusión de los inmuebles mencionados omite señalar el contenido de la Norma de Ordenación General número 3, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1997, que en su parte conducente señala textualmente; 'FUSIÓN DE DOS O MAS PREDIOS CUANDO UNO DE ELLOS SE UBICA EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL(H), cuando dos o mas predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), se mantendrá la zonificación para cada una de las partes originalmente fusionadas de conformidad con la zonificación respectiva del Programa Delegacional. Si los predios fusionados tienen otro uso que no sea habitacional (H), podrán elegir cualquiera de las zonificaciones involucradas.'--

En esa razón se consideró que no se respetó esta circunstancia, tal y como se indicó en el formato de la licencia de Subdivisión o Fusión, número 600/02, autorizada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo, el 28 de octubre del 2002, respecto de los inmuebles citados.----------

En dicho instrumento público y los avalúos agregados al apéndice se la escritura, respecto de los inmuebles de Eugenio Sue número 44 y 46, se refieran a casa habitación y no al uso acreditado en el certificado en estudio.---

Por lo anterior, se concluye que el dictamen emitido en el Certificado que nos ocupa se basó en información documentada que no corresponde a la realidad.----------

En razón de lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; fracciones I y XXV del artículo 2, fracción II del artículo 6, 8, 24, 25 y 27 de la Ley de Procedimiento Administrativo vigente para el Distrito Federal; párrafo tercero del artículo 87 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federa; fracciones XIX y XX del artículo 49 del Reglamento Interno de la Administración Pública del Distrito Federal; y las disposiciones contenidas en el Manual de Administrativo que rige las funciones y atribuciones de las áreas que integran la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se acordó el inicio del Procedimiento Administrativo de Revocación y en estricto respeto a las garantías constitucionales e irrestricto respecto a los derechos fundamentales de los gobernados, se notificó al ciudadano MATTIELLO CANALES ANGEL ANTONIO, Administrador Único de 'Inmobiliaria Castelar', S.A. de C.V y 'Universidad Polanco' S.C., solicitante del Certificado de mérito y/o al propietario o poseedor del inmueble que indica el certificado en estudio, para

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

que atento a la garantía de audiencia, compareciera(n) y ofrecieran o aportaran las pruebas que considerara(n) convenientes y expresar alegatos, señalando las 10:00 horas del ocho de marzo del año dos mil cinco.----------

El 22 de febrero del 2005, esta Subdirección de Instrumentos Jurídicos, solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo, informe sí en los archivos de ese Órgano Político Administrativo obran antecedentes respecto de licencia de funcionamiento, declaración o aviso de apertura, clausura o cualquier otro que refiera alguna actividad mercantil, relativa al inmueble ubicado en Emilio Castelar Número 63. Colonia Chapultepec Polanco, y en caso afirmativo remitir copia certificada de las constancias existentes.----------

En respuesta el Jefe de la Unidad Departamental de Licencias de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Delegación Miguel Hidalgo, remitió copia certificada de Aviso de Declaración de Apertura para establecimiento mercantil del predio antes referido.----------

23 de febrero del año 2005, DAVID LOPEZ MARTÍNEZ, Servidor Público adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, notificador designado, notificó en el domicilio de Calle Emilio Castelar, número 63, Colonia Chapultepec Polanco, a MATTIELLO CANALES ANGEL ANTONIO, Administrador Único de "Inmobiliaria Castelar", S.A de C.V., y "Universidad Polanco" S.C., ya MARCO ANTONIO MARTÍNEZ CANALES, representante legal de Universidad Polanco, S.C., del oficio número DGDU.05/00057, donde se le informa el inicio del procedimiento de revocación y el término para ofrecer pruebas y alegatos.----------

4 de marzo de 2005, se recibió escrito presentado por Carlos Eduardo López Lara, apoderado legal de "Inmobiliaria Castelar, S.A." y Universidad Polanco, S.C, donde ofrece pruebas y alegatos.----------

8 de marzo del 2005, se efectuó la audiencia constitucional de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, se hizo constar el ingreso del escrito de Carlos Eduardo López Lara, apoderado legal de inmobiliaria Castelar, S.A." y Universidad Polanco S.C., por el cual ofrece pruebas y se hizo constar su presencia asistido por el Licenciado CARLOS ARIEL CANO ROJINA, abogado patrono y persona autorizada en el procedimiento.----------

Además y en seguimiento a la obtención de elementos que permitieran distinguir objetivamente y conforme a derecho la solicitud de revocación, esta Subdirección de Instrumentos Jurídicos oficialmente requirió lo siguiente.-------

Con oficio número DIDU/SIJ.05/0081 de fecha 29 de marzo del año 2005, se solicitó al Notario Público 106 del Estado de México con residencia en

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Atizapán de Zaragoza, Estado de México, copia certificada de la escritura pública número 16588.----------
29 de marzo de 2005, se solicitó al Notario Público 230 del Distrito Federal, copia certificada de la escritura pública número 2413, y de los documentos que fuero agregados al apéndice de dicho instrumento, relativa a la protocolización de Licencia de Fusión de Predios y Constitución de Copropiedad que otorgan Inmobiliaria Castelar, S.A. y Universidad Polanco, S.C., relativa a los predios ubicados en Emilio Castelar número 63 y Avenida Eugenio Sué 44 y 46.----------

29 de marzo de 2005, se solicitó a la Directora Consultiva y de Asuntos Notariales de la Dirección General Jurídica y Estudios Legislativos del Distrito Federal, la certificación o legalización de la escritura pública 26011 de fecha 16 de marzo de 1967, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Velázquez Junior, entonces titular de la Notaria número 91 del Distrito Federal y de los documentos agregados al apéndice de este instrumento, remitiendo la información requerida mediante oficio DGJEL/DCAN/SAGN/1244/2005 de fecha 5 de abril del año 2005.----------

4 de mayo del 2005, se dicto acuerdo en el que se tiene por recibido el escrito de fecha 21 de abril de del año 2005, presentado el dos de mayo del mismo año, por el Ciudadano CARLOS EDUARDO LÓPEZ LARA, en su carácter de apoderado legal de las personas morales denominadas "Inmobiliaria Castelar", S.A. y "Universidad Polanco", S.C., en el que ofrece diversas documentales como pruebas a su favor.----------

Para verificar la autenticidad de las documentales antes mencionadas, el suscrito Subdirector de Instrumentos Jurídicos, por oficio DIDU/SIJ.05/00106 del 12 de mayo del 2005, solicitó al Secretario de Educación Pública, la certificación o legalización de diversas documentales, expedidas por autoridades de esa Secretaria, relacionadas con la institución educativa que se ubica en el inmueble materia de la controversia.----------

De igual forma por oficio DIDU/SIJ.05/00107 del 12 de mayo de 2005, se solicitó al Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, la certificación o legalización de diversas licencias para anuncios y del oficio SOP/1382/92 de fecha 11 de noviembre de 1992, entre otros, informando el Director de Desarrollo Urbano mediante oficio DGODU/DDU/US/1781/05 del 21 de junio de 2005, que después de realizada la búsqueda en los archivos de esa delegación y en el archivo de la Unidad Central de Administración de Documentos, no se localizo la documentación requerida.----------

Mediante oficio DIDU/SIJ.05/00108 del 13 de mayo de 2005, el suscrito, solicitó al Subtesorero de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaria de Finanzas del Distrito Federal, informara respecto de los antecedentes

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

existentes en esa dependencia respecto de la fusión de los predios ubicados en Emilio Castelar número 63, Eugenio Sué número 44 y 46 de la Colonia Chapultepec Polanco, Delegación Miguel Hidalgo y de que manera estaban gravados los predios a partir del año 1993 al 2002 y en su caso remitir copia de los soportes documentales, proporcionando la información solicitada mediante oficio número 7 2100/2561/2005 del 29 de junio del 2005, en el que manifiesta que ya se realizó la actualización correspondiente en su Archivo Cartográfico y en el Padrón Fiscal, quedando registrado con el número de cuenta 033-127-10, para lo cual anexó plano catastral escala 1:1,000 de la Manzana 033-127.----------

Con oficio DIDU/SIJ.05/00109 del 18 de mayo de 2005, se solicitó a la Universidad Nacional Autónoma de México certificar o legalizar diversos documentos expedidos por autoridades de esa Institución, por haber sido ofrecidos como prueba en el procedimiento de revocación, remitiendo la información solicitada por oficio AGEN/SP/833/05 del 31 mayo de 2005.---------

El 25 de mayo del 2005, se solicitó al Administrador Tributario Local de la Sucursal Anáhuac, de la Secretaria de Finanzas del Distrito Federal, certifique o legalice el registro y sello de diversos contratos de arrendamiento relativos a los inmuebles ubicados Emilio Castelar número 63, Eugenio Sué número 44 de la Colonia Chapultepec Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, correspondientes a los años 1993 al 2001 y en su caso, remitir copia de los soportes documentales existentes, sin que se tenga respuesta hasta el momento.----------

25 de octubre de 2005, se acordó escrito signado por la MARIA IGNACIA MÓRAN MARTÍNEZ, Integrante y Coordinadora del Comité Vecinal 111 de la III y IV Unidades Territoriales de la Colonia Polanco, medio por el cual solicita se le tenga como tercero perjudicado a dicho comité bajo su representación dentro del presente procedimiento de revocación, en el que se determino tener por recibida la promoción de mérito y agregarla al expediente para que surta sus efectos en el momento oportuno; requerir a la promovente para que en su caso ratifique, modifique o rectifique la promoción de cuenta, señalándose las doce horas del día uno de noviembre del año en curso para tal efecto.----------

3 de noviembre del 2005, el Director General de Desarrollo Urbano emitió resolución definitiva que declara la revocación del certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 5549, para el predio ubicado en Emilio Castelar número 63, y consecuentemente sin validez jurídica o administrativa, con todas sus consecuencias la cual fue debidamente notificada al ciudadano Carlos Eduardo López Lara el 16 de noviembre del año 2005.----------

24 de noviembre de 2005, los representantes legales de la persona moral Inmobiliaria Castelar S.A. y/o Universidad Polanco S.C. interpuso recurso de

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Inconformidad ante la Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, registrado con el número de expediente 43/2005 de la Dirección Ejecutiva de Servicios Jurídicos y para su sustanciación se le envió original del expediente que contiene las actuaciones del Procedimiento Administrativo de Revocación, razón por la cual por el momento impide proporcionar la copia solicitada. Sin embargo y para los efectos legales a que haya lugar, constante de 29 fojas adjunto le envió antecedentes del inicio del procedimiento de merito.----------

D É C I M O.- Que con fecha veintisiete de abril del dos mil seis, se recibió el escrito de misma fecha, a través del cual el C. Manuel Álvarez Suárez, solicita se tenga por reconocida a la C. María Ignacia Morán Martínez, para oír y recibir todo tipo de notificaciones dentro del procedimiento que nos ocupa.----------

D E C I M O P R I M E R O.- Que con fecha veintisiete de abril del dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio N° DGJG/2017/2006 de fecha veintiuno del mismo mes y año, a través del cual el Director General Jurídico y de Gobierno en Miguel Hidalgo, informó lo siguiente: ----------

"(…) con fecha veintiséis de julio de dos mil cuatro se dictó Resolución Administrativa con número de oficio DGJG/3088/2004, mediante la cual en sus Resolutivos Segundo, Tercero y Cuarto se ordeno la CLAUSURA TOTAL Y PERMANENTE del inmueble ubicado en la calle de Emilio Castelar número sesenta y tres, Colonia Polanco, de esa Demarcación, por no contar con la documentación que acredite la legalidad del uso del suelo al que es destinado, en virtud de que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante Resolución Administrativa de fecha veintiocho de mayo de dos mil cuatro, recaída en el procedimiento administrativo de revocación número RR-MH-09-03, se declaró la Nulidad y Revocación del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo pro Derechos Adquiridos exhibido durante al tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, una SANCIÓN pecuniaria equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del valor comercial del inmueble de referencia, así como una sanción pecuniaria equivalente a TRESCEINTOS CINCUENTA (350) días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, ya que al momento de la visita de verificación se observó invasión a la vía pública con caballetes metálicos, así por contar con sólo 19 de los 54 cajones de estacionamiento requeridos (…) De igual manera, pro conducto de la Dirección Jurídica de este Órgano Político Administrativo, el suscrito tuvo conocimiento de que con fecha veintiuno de septiembre de dos mil cinco, la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, confirmó la sentencia emitida pro la tercera Sala Ordinaria del Tribunal, a través de la cual se declaró la nulidad con todas sus consecuencias legales de la Resolución Administrativa contenida en el oficio número DGJG/3088/2004, de fecha veintiséis de julio de dos mil cuatro, así

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

como de la Orden de Clausura número DGJG/3261/2004, derivada de la resolución de mérito, en atención a lo cual se emitió el Acuerdo Administrativo contenido en el oficio número DGJG/5739/2005, de fecha dieciocho de octubre de dos mil cinco, a través del cual se dejó insubsistente la Resolución Administrativa contenida en el oficio número DGJG/3088/2004, de fecha veintiséis de julio de dos mil cuatro, así como los actos emitidos a fin de dar cumplimiento a lo ordenado en la resolución de mérito (…).----------

D E C I M O S E G U N D O.- Que con fecha dieciocho de mayo del dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio N° DGODU/DDU/US/881/06 de fecha veinticuatro de abril del dos mil seis, a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, remitió copia simple de la Licencia de Fusión N° 600 1002, para los predios Emilio Castelar N° 63 y Eugenio Sue N° 44 y 46, Colonia Chapultepec Polanco y en consecuencia la constancia de Alineamiento y Número oficial folio N° 3454/02 de fecha veintisiete de noviembre de dos mil dos.----------

---------- **C O N S I D E R A N D O** ----------

I.- Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1º, 2º, 40, 47, 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 1º, 2º, 5º fracciones I, IV, X y XXVIII, 6º fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, II, XII, XVI y XVIII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 1º, 5º fracción IV, 12 fracciones I, II y XXI; y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, y 6º fracción IV y 11 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

II. Que del escrito referido en el Resultando Primero de la presente Resolución se desprende que los hechos denunciados que dieron origen al procedimiento en el que se actúa, consisten en la presunta violación al uso de suelo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Polanco, por parte del establecimiento mercantil con giro de Centro de Educación denominado Universidad Mexicana A.C. ubicado en Emilio Castelar N° 63, esquina Eugenio Sue.----------

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de hechos el día ocho de febrero del dos mil seis, en donde se constató la existencia de un predio en el cual se encuentra ubicada una escuela “universidad Mexicana” la cual ocupa los predios de la calle Eugenio Sue N° 44 y 66, toda vez que el predio colindante con dicho establecimiento es el marcado con el número

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

50 de la calle de Eugenio Sue, asimismo se observaron automóviles invadiendo la banqueta obstruyendo el paso peatonal ubicados en las entradas de acceso de los predios de Eugenio Sue N° 44 y 46.----------

III. Que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que los predios ubicados en Emilio Castelar N° 63, y Eugenio Sue N° 44 y 46, en la colonia Chapultepec Polanco, se sitúan dentro del polígono de actuación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco , correspondiendo una zonificación Habitacional Plurifamiliar para el predio de Emilio Castelar y para los predios de Eugenio Sue una zonificación Habitacional Vivienda mayor a 150 m^2.----------

Asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica, el predio ubicado en Emilio Castelar N° 63, tiene doble zonificación que corresponde a Habitacional Plurifamiliar y Habitacional Vivienda mayor a 150 m^2.----------

De acuerdo con las Declaraciones de Apertura para Establecimiento Mercantil, citadas en el Resultando Cuarto de la presente Resolución, se desprende que para acreditar el uso de suelo se presentó como documento, el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio N° CE600236/2004 de fecha de expedición diecisiete de de mayo del dos mil cuatro, para un uso de suelo permitido de escuela de educación superior y media superior. ----------

Al respecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, asimismo dicho ordenamiento establece y regula en su fracción IV, el reconocimiento de los derechos adquiridos, de la siguiente forma:----------

> *"IV. El reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios, poseedores, o sus causahabientes respecto de los usos del suelo; que de manera legítima y continúa han aprovechado respecto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste; siempre y cuando estén en alguno de los siguientes supuestos: ----------*
> *a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el año de 1982, debiendo además cumplir con las disposiciones legales vigentes en la fecha en que se inició el uso; incluyendo el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, o b) Para usos que se hayan determinado como permitidos en los planes o programas parciales de*

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

desarrollo urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en este periodo. El reconocimiento del uso no exime el cumplimiento de las demás disposiciones vigentes en la fecha en que se inicio el uso, incluyendo el Reglamento de Construcciones.----------
La documentación para reconocer los derechos adquiridos, respecto de los usos del suelo, deberá ser original o copia certificada de la misma, que pruebe fehacientemente su uso y aprovechamiento legítimo y continuo. En el caso de documentación apócrifa, se actuará conforme lo señala el artículo 87 de esta Ley.----------

Asimismo, el multicitado artículo refiere en su fracción V, que los propietarios o poseedores, en los términos del Código Civil, conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, salvo que se sujeten a los programas.----------

IV. Que con fecha ocho de noviembre del dos mil cuatro, mediante oficio N° D-96/SCP/2.2.0/1473 el Subdirector de Consultiva y procedimental, de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, solicitó el inicio del Procedimiento Administrativo de Revocación en contra del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 5549.----------

Al respecto, de conformidad con las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se tiene documentado que para dichos predios, la Sociedad Anónima de Capital Variable “Inmobiliaria Castelar”, y la Sociedad Civil “Universidad Polanco”, tramitaron ante la Delegación Miguel Hidalgo, una solicitud de expedición de licencia de fusión, en fecha veintiséis de septiembre de dos mil dos, para los predios ubicados en Emilio Castelar 63 y Eugenio Sue N° 44 y 46, en dicha solicitud se observa que en el croquis de localización de los predios la superficie resultante de la fusión es de 2, 169.50m^2, asimismo se observa un texto que refiere “CADA LOTE DEBERA CONSERVAR EL USO DEL SUELO ORIGINAL, DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL POLANCO, CONFORME AL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN II DEBE SUJETARSE A LAS NORMAS CONTENIDAS EN LOS PROGRAMAS”.----------

Por lo que se desprende que antes de la emisión de la Licencia de Fusión los predios no contaban con la misma zonificación, así como que a decir de la Subdirección de Instrumentos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, no se respetó la zonificación que le correspondía a cada uno de los predios fusionados.----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

En este sentido es de indicar, que de conformidad con el Anexo 3, referente al Programa Parcial de la colonia Polanco, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo, establece para la fusión de predios ubicados dentro del polígono de dicho programa, lo siguiente: ----------

> *"Fusión, es la unión en uno solo, de dos o mas predios colindantes. Para los predios comprendidos dentro de éste Programa Parcial, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes Usos del Suelo permitidos, estos se mantendrán vigentes para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la notificación del Plano de Usos del Suelo para éste Programa Parcial."*----------
>
> *"Cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitida, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de altura de las edificaciones autorizadas para la zona.(…)"*----------

Por lo anterior y derivado de la documentación remitida por el Subdirector de Instrumentos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se desprende que los interesados para tramitar el Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, ingresaron para acreditar el origen legítimo del uso del suelo reconocido en el certificado de referencia, escritura 2,413, libro 63, del diecinueve de septiembre del años dos mil dos, la cual a decir de la referida Subdirección no cumple con los extremos previstos en el artículo 91 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, puesto que el uso de suelo solicitado se encuentra prohibido.----------

En este sentido, de conformidad con lo establecido en los artículos 25 y 27 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 49 fracción XX del Reglamento Interior de la Administración Publica del Distrito Federal, la autoridad emisora del acto puede de oficio revocar aquellos certificados que se hayan emitido en contravención a lo que establecen la legislación aplicable, y que para el caso que nos ocupa le corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, iniciar los procedimientos que en su caso considere pertinentes.----------

En virtud de lo anterior se desprende que mediante Resolución de fecha tres de noviembre del dos mil cinco, el Director General de Desarrollo Urbano emitió Resolución en donde declara la revocación del certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 5543, para el predio ubicado en Emilio Castelar número 63, por lo que los derechos adquiridos que reconocía dicho instrumento se quedan sin efectos, ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente Resolución es factible deducir que la denuncia que dio origen al procedimiento en que se actúa ha sido atendida, toda vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, inició el procedimiento de conformidad con lo que establece la legislación y en virtud del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que no existen elementos de prueba que puedan acreditar la existencia de hechos que constituyan violaciones o incumplimiento a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

V. Que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, como lo es el Acta Circunstanciada levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, documental pública de pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido en el artículo 403 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, ordenamiento de aplicación supletoria de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, se desprende la existencia de varios automóviles sobre la banqueta obstaculizando con ello el paso peatonal.----------

En este sentido, de conformidad con lo establecido en los artículos 71 fracción I del Reglamento de Tránsito del Distrito Federal, se encuentra prohibido estacionar vehículos sobre las banquetas, por lo anterior y toda vez que en las atribuciones que tiene conferidas esta Procuraduría respecto a denuncias ciudadanas, no se consideran las relacionadas con infracciones en materia de tránsito, toda vez que de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Reglamento de Tránsito del Distrito Federal, es facultad exclusiva del agente de tránsito sancionar las infracciones o violaciones a dicho Reglamento, pudiendo en su caso, remitir al Juez Cívico correspondiente del lugar de los hechos para la imposición de un arresto, a quien estacione su automóvil sobre la baqueta, como es el caso que nos ocupa, por lo que se remitirá oficio a la citada autoridad con el objeto de hacer de su conocimiento los hechos violatorios.----------

De acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores, se concluye que: ----------

a) El predio ubicado en Emilio Castelar N° 63, colonia Chapultepec Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, contaba con Certificado de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para uso de suelo de Educación Superior.----------

b) El Subdirector de Consultiva y Procedimental, de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, solicitó el inicio del Procedimiento Administrativo de Revocación en contra del Certificado de

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 5549, por considerar que la documentación ingresada para acreditar el origen legítimo del uso del suelo no cumple con lo extremos previstos en el artículo 91 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

c) Mediante Resolución de fecha tres de noviembre del dos mil cinco, el Director General de Desarrollo Urbano emitió Resolución en donde declara la revocación del certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 5543, para el predio ubicado en Emilio Castelar número 63.-----

d) Que en relación con la ocupación de vía pública, es de indicar que dicha violación se encuentran relacionadas con infracciones en materia de tránsito, por lo que no son atribuciones conferidas a esta Procuraduría y es facultad exclusiva del agente de tránsito sancionar las infracciones o violaciones respecto al de Transito del Distrito Federal, remitiendo en su caso al infractor, ante un Juez Cívico.----------

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, es procedente tener por concluido el procedimiento iniciado en esta Procuraduría con motivo de la denuncia ciudadana, por lo que es de resolverse y se: ----------

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

P R I M E R O.- Conforme a los motivos expuestos, se tiene por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la resolución, 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.----------

S E G U N D O.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

T E R C E R O.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, o a las personas autorizadas. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

C U A R T O.- Hágase del conocimiento la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, y a la por ser de su interés.----------

Q U I N T O.- Hágase de su conocimiento la presente Resolución a la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal, a fin de que lleven a cabo las acciones necesarias par atender posibles infracciones al Reglamento de Tránsito para el Distrito Federal, respecto al estacionamiento de vehículos en la banqueta. ---------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6° fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 5° fracción IV del Reglamento del instrumento jurídico antes señalado. ----------

MÁ ancino

LMH/XTT/CMRR/AJML

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.