



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3961-SOT-842

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3961-SOT-860, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 18 de diciembre de 2020, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (ampliación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Antonio Rodríguez número 57, Colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México, así como el



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3961-SOT-842

Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

### 1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura y 30 % de área libre) en donde el uso de suelo para **centro de rehabilitación no se encuentra señalado como permitido**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel en el cual opera un centro de rehabilitación denominado "Centro de Rehabilitación Emprendedores". -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al poseedor, encargado y/o propietario del inmueble denunciado. -----

Al respecto, una persona quien omitió quien se ostentó como representante legal, mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2022, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 25 del mismo mes y año, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba en copia simple las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 15496-151GAHU22D, de fecha 17 de marzo de 2022, en el que certifica que le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30 % de área libre), en donde el uso de suelo para centro de rehabilitación no se encuentra señalado como permitido. -----

Por otra lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que el uso de suelo de centro de rehabilitación no se encuentra contemplado en la Tabla de Uso de Suelo pero el uso con mayo semejanza es el uso de suelo **para centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general**, en el cual cualquier superficie del predio se encuentra **prohibido**. Asimismo la Dirección del Registro de Planes y Programas de esa Unidad Administrativa informó que no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo ejercido. -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

En conclusión, las actividades de centro de rehabilitación que se ejercen en el inmueble se encuentran prohibidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente en Benito Juárez y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo por lo que incumple con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3961-SOT-842

## 2. En materia de establecimiento mercantil.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un centro de rehabilitación en el inmueble denunciado. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al poseedor, encargado y/o propietario del inmueble ubicado en Calle Antonio Rodríguez número 57, Colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez, quien mediante correo electrónico de fecha 16 de diciembre de 2021, manifestó que realizan actividades sin fines de lucro, consistentes en la rehabilitación para la adecuada incorporación al núcleo familiar y social. -----

Al respecto, el artículo 1 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En ese orden de ideas, el artículo 2 fracción XII de la Ley en comento, establece que para los efectos de esa Ley se entiende por establecimiento mercantil **un local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro.** -----

En conclusión, si bien es cierto que se constató el funcionamiento de un centro de rehabilitación en el interior del inmueble, la naturaleza de esta actividad que se realiza en el inmueble no es mercantil, toda vez que la prestación de este servicio no tiene fin lucrativo, razón por la cual esta actividad no se rige por la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

## 3. En materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido generado por las actividades que se realizan en el inmueble denunciado ni actividades constructivas en el interior ni en el exterior del mismo. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Antonio Rodríguez número 57, Colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio denunciado le corresponde la zonificación **H/3/30** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura y 30 % de área libre) en donde el uso para **centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general se encuentra prohibido.** -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3961-SOT-842

2. Durante el reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría un inmueble de un nivel en el cual opera un centro de rehabilitación denominado "Centro de Rehabilitación Emprendedores". -----
3. Las actividades que se ejecutan en el inmueble no cuentan con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para las actividades de centro de rehabilitación, la cual además se encuentra prohibida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada, e imponer las sanciones que a derecho procedan. -----
5. Durante el reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató ruido generado por las actividades que se realizan en el inmueble denunciado ni actividades constructivas en el interior ni en el exterior del mismo. -----

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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante así como a la Alcaldía Benito Juárez para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/EARG