



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1686-SOT-403**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**29 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-2022-1686-SOT-403, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 22 de marzo de 2022 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), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Piedra número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de abril 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y IX 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

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

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Piedra número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 niveles de altura, 70% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 1000



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1686-SOT-403

m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para salón de belleza y medicina estética aparece señalado como prohibido y el uso de suelo para pilates no aparece señalado como permitido.-----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada en el que se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de cafetería y a la entrada del inmueble existe una pequeña recepción. Desde el exterior, sobre el acceso vehicular se encuentran varios promocionales de diversos establecimientos, a saber "ZALON BELEZA-ZALÓN HAIR COLOUR ARTIST", "EL BOTÓN EN TU CASA, COSTURA Y SASTRERÍA", DETALHE CAFÉ: CAFETERÍA, PASTELERÍA, FLORERÍA", "ILUS: DIGITOPRESIÓN, RADIOFRECUENCIA, TRATAMIENTOS FACIALES, TERAPIAS POST-OPERATORIAS", "SAUDÉ PILATES", "SKIN & BODY, MEDICINA ESTÉTICA", "ZUMBA FITNESS Y ZUMBA KIDS". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Poseedor, Encargado, Representante Legal y/o Propietarios del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido.-----

Al respecto, quien se ostentó como director general de la moral propietaria del predio, mediante correo electrónico de fecha 24 de junio de 2022, aportó como medios probatorios copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 02577, folio JMH04/2005, fecha de ingreso 24/04/2005, con uso por acreditar Habitacional con comercio en una superficie de 1,005.93. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 02577, folio JMH04/2005.-----

Al respecto, la Dirección del Registro de Planes y Programas de dicha Secretaría, informó mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/2726/2022, de fecha 18 de agosto de 2022, que de una búsqueda en los archivos con los que cuenta, localizó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos el cual coincide con el folio proporcionado pero el mismo fue emitido en fecha distinta y para un predio distinto, por lo que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 02577, folio JMH04/2005 **NO FUE EMITIDO** por esa Secretaría, situación que hizo del conocimiento de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría. -----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedentes y/o registros prediales del inmueble denunciado. Al respecto, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de esa Secretaría, informó que de una búsqueda exhaustiva en su sistema, cuenta con la siguiente información: la superficie del predio es de 1,005.93 m<sup>2</sup>, el uso que tiene registrado es (H) Habitacional y cuenta con una superficie de construcción de 624.07 m<sup>2</sup>. -----

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si el predio denunciado se encuentra registrado en el padrón de usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Al respecto, la Dirección de Atención a Usuarios de ese Sistema informó que derivado de una búsqueda en sus archivos electrónicos, cuenta con la siguiente información: el



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1686-SOT-403

predio se encuentra registrado desde el 31 de octubre de 1994 con uso doméstico, situación que hasta el momento prevalece. -----

Es decir, el Certificado con el que pretende acreditar el uso de suelo ejercido no fue emitido por la autoridad competente y los supuestos derechos adquiridos que pretenden acreditar son inexistentes. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por el funcionamiento de un salón de belleza, medicina estética y pilates en el predio denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, el uso de suelo para salón de belleza, medicina estética y pilates se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo con el cual acreditar dicho uso, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo en el predio denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, y no otorgar valor probatorio al Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 02577, folio JMH04/2005, toda vez que no fue emitido por la autoridad competente. -----

Cabe señalar que el 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, 90 fracción X y 94 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 Piedra número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 niveles de altura, 70% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 1000 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para salón de belleza y medicina estética aparece señalado como prohibido y el uso de suelo para pilates no aparece señalado como permitido. -----
2. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de cafetería y a la entrada del inmueble existe una pequeña recepción. Desde el exterior, sobre el acceso vehicular se encuentran varios promocionales de diversos establecimientos, a saber "ZALON BELEZA-ZALÓN HAIR COLOUR ARTIST", "EL BOTÓN EN TU CASA, COSTURA Y SASTRERÍA", DETALHE CAFÉ: CAFETERÍA, PASTELERÍA, FLORES", "ILUS: DIGITOPRESIÓN, RADIOFRECUENCIA, TRATAMIENTOS FACIALES, TERAPIAS POST-OPERATORIAS", "SAUDÉ PILATES", "SKIN & BODY, MEDICINA ESTÉTICA", "ZUMBA FITNESS Y ZUMBA KIDS". -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1686-SOT-403

3. El uso de suelo para salón de belleza, medicina estética y pilates se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo con el cual acreditar dicho uso, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
4. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo en el predio denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, y no otorgar valor probatorio al Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 02577, folio JMH04/2005, toda vez que no fue emitido por la autoridad competente.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y a la Alcaldía Álvaro Obregón, 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/PRVE