



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1524-SOT-359

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 AGO 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2022-1524-SOT-359**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de marzo de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de un coworking (oficinas) en el inmueble ubicado en Calle Minatitlán número 24, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizó la solicitud de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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 son: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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

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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al inmueble de mérito le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles de altura máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, con una densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de superficie de terreno) en donde el **uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido**. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos en el domicilio objeto de denuncia, mediante el que, desde vía pública, se observó un inmueble de dos niveles de altura, en cuyo costado sur se observó una accesoria habilitada para el funcionamiento de un establecimiento con -----



Expediente: PAOT-2022-1524-SOT-359

giro de cafetería, mientras que en el costado norte se identificaron enseres consistentes en mesas y sillas; en planta baja se observó un acceso principal y a un lado de éste se observó un rotulado en el que se lee "coworking, coliving, rooms, coffee shop, office, meeting room" y en cuyo interior se constató una recepción y mobiliario de oficina; así como un letrero lumínico con la leyenda "uotan" sobre la fachada. -----

A efecto de mejor proveer, esta Entidad emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal del establecimiento en comento, en el que se le solicitó aportar los elementos estimados conducentes a fin de ser considerados en la substanciación del procedimiento en investigación. Al respecto, mediante escrito remitido a esta Subprocuraduría en fecha 07 de junio de 2022, una persona que se ostentó con carácter de titular del establecimiento mercantil denominado "UOTAN STUDIO", presentó como medio probatorio, copia simple de las siguientes documentales: -----

- **Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad** con fecha de expedición 28 de febrero de 2022 y número de folio 1555-201SAHE22 mediante el que se reconoce el uso de suelo para **centros generales de alquiler en un área de 200.00 m²**. -----
- **Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto**, folio CUAVACT2022-06-0300347936 de fecha 03 de junio de 2022, que acredita el uso de suelo destinado a **centros generales de alquiler en una superficie de 200.00 m²**. -----

En relación con lo anterior, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se desprende la consulta realizada al sitio web "Consulta Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con la cual **se corroboró la existencia del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 1555-201SAHE22**, de fecha de expedición 28 de febrero de 2022, presentado por el particular para el inmueble ubicado en Calle Minatitlán número 24, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

A mayor abundamiento, resulta necesario señalar la naturaleza jurídica del **Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad**, la cual se describe en el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021 y reformado en fechas 07 de julio y 02 de septiembre de 2022, aplicable al caso concreto por temporalidad, a la letra señala lo siguiente: -----

"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento (...)

*La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, **siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido.** (...)"*

Énfasis añadido.



Expediente: PAOT-2022-1524-SOT-359

De tales consideraciones, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que el establecimiento que opera en el inmueble objeto de denuncia, para acreditar el aprovechamiento distinto al permitido por la zonificación aplicable, cuenta con Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad presentado por el particular para acreditar el uso de centros generales de alquiler en una superficie reconocida de 200.00 m², lo que se acoge a lo señalado en el referido artículo 15 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGM/EP/572/2022 de fecha 27 de abril de 2022, la J.U.D. de Verificación de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que **solicitó al personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, llevar a cabo la Visita de Verificación Administrativa en materia de uso de suelo** al establecimiento objeto de denuncia, turnando copias simples de la documentación respectiva a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales la Alcaldía en comento, para la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que el establecimiento denominado "Uotan Studio" cuenta con Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 1555-201SAHE22, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 28 de febrero de 2022, que reconoce el uso de suelo para **centros generales de alquiler en una superficie reconocida de 200.00 m², así como el Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto folio CUAVACT2022-06-0300347936 de fecha 03 de junio de 2022 para ejercer dicho giro.** -----

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, 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 inmueble ubicado en Calle Minatitlán número 24, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máximo, 20% mínimo de área libre, con una densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de superficie de terreno) en donde **el uso de suelo para oficinas y/o centros generales de alquiler se encuentra prohibido**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el domicilio objeto de investigación, se constató el funcionamiento de un establecimiento denominado "Uotan" que promocionaba servicios de "coworking, coliving, rooms, coffee shop, office, meeting room" referentes a usos mixtos para oficinas, alojamiento, cafetería y comercio en un inmueble de dos niveles de altura. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1524-SOT-359

3. De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se da cuenta que el establecimiento objeto de denuncia cuenta con Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 1555-201SAHE22 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 28 de febrero de 2022, **que acredita el uso de suelo para centros generales de alquiler en una superficie reconocida de 200.00 m²**, así como el Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto folio CUAVACT2022-06-0300347936 de fecha 03 de junio de 2022 para ejercer dicho giro. -----

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, 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. -----

IGP/RAGT/JEDG