



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-800-SOT-165

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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 I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-800-SOT-165, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de febrero 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) y construcción (ampliación), por las actividades de oficinas y trabajos de obra que se realizan en el inmueble ubicado en calle Bécquer número 25 interior 2, colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de febrero de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III 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) y construcción (ampliación), como es la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

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

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo al predio denunciado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²) donde el uso de suelo para oficinas no aparece como permitido; y las actividades de servicios sanitarios para hospitales y venta de productos de limpieza no se encuentran previstas en la tabla de usos de suelo. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura que conforme a las características físicas



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-800-SOT-165

que presenta, se trata de una edificación de carácter preexistente sin constatar actividades de obra, trabajadores, material ni equipo de construcción, asimismo, en el interfón del inmueble se identificó la razón social "Q-ats" que corresponde al interior 2 y/o departamento 2; somos atendidos por una persona quien dijo ser encargada quien manifestó que en el lugar de referencia, se encuentran las oficinas de la empresa comercial antes mencionada. -----

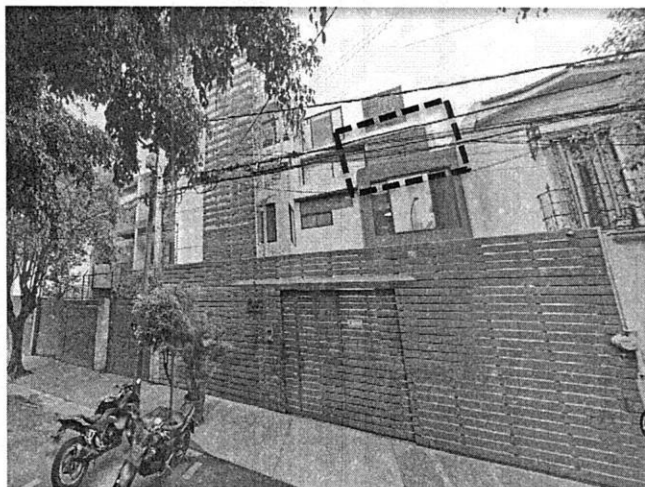
A mayor abundamiento, personal de esta Subprocuraduría realizó la consulta en el sitio web <https://www.q-ats.com>, en el que se identificó que en el inmueble objeto de investigación se realizan actividades de servicios sanitarios para hospitales y venta de productos de limpieza para la empresa denomina "Q ATS® Blindaje Sanitario". -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 16657-151FAAL21 de fecha de expedición 07 de diciembre de 2021 para el predio de interés, en donde se reconoce el uso de suelo para: **otros servicios de consultoría científica y técnica**, en una superficie de **105.83 m²**. -----

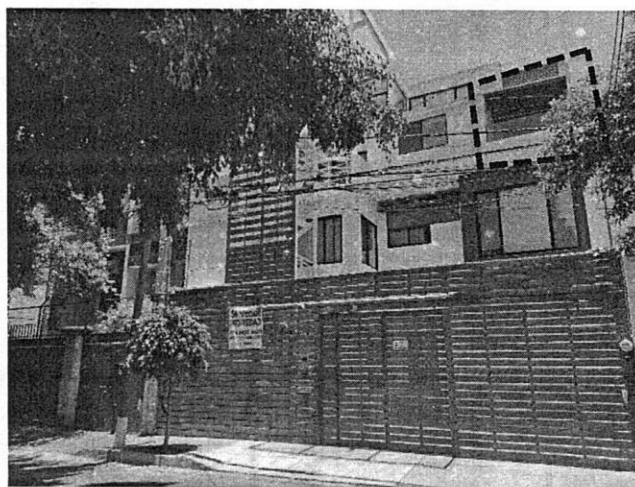
Por otro lado, informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) en la cual el aprovechamiento para el uso de suelo de oficinas **se encuentra prohibido**. -----

Dicho lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informo no contar con antecedentes en materia de construcción y/o ampliación para el predio objeto de investigación. -----

Por lo que respecta a la materia de construcción, si bien no se constataron trabajos de obra a efecto de mejor proveer se realizó un multitemporal del cual se desprende que entre junio de 2021 y durante el reconocimiento de hechos realizado en mayo de 2022, se llevó a cabo la modificación del tercer nivel para dar lugar a una terraza con una techumbre (ver imágenes siguientes). -----



Fuente: Google Earth; Street View, junio 2021.



Fuente: Reconocimiento de hechos, mayo de 2022.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-800-SOT-165

En razón de lo anterior, al haberse acreditado que en el inmueble investigado se realizaron trabajos de construcción, sin contar con el respectivo Registro de Manifestación de Construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que de la búsqueda realizada en los archivos que obran en esa Dirección, se localizó el procedimiento administrativo iniciado con motivo de las visitas de verificación con los números de expedientes: 1010/2021/DU/US ejecutado el 30 de agosto de 2021 y 0995/2021/OB ejecutado el 25 de agosto de 2021; los cuales se turnaron a la Subdirección de Calificaciones de Infracciones de esa Alcaldía, quien es competente para desahogar los procedimientos administrativos correspondientes hasta su total conclusión, en virtud de que se trata de un procedimiento administrativo en forma de juicio. -----

De todo lo antes mencionado, se concluye que respecto a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), si bien el inmueble investigado cuenta con el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 16657-151FAAL21 de fecha de expedición 07 de diciembre de 2021, en el que se hace constar que el uso de suelo para **"otros servicios de consultoría científica y técnica"**, se encuentra permitido en una superficie de **105.83 m²**, no obstante, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se da cuenta que el inmueble investigado cuenta con una superficie de 279 m², lo anterior cobra relevancia pues del Reconocimiento de Hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, se da cuenta que la totalidad del inmueble es ocupada por la empresa que realiza las actividades de servicios sanitarios para hospitales y venta de productos de limpieza para la empresa denominada "Q ATS® Blindaje Sanitario", por lo que existen incongruencias con la superficie reconocida con la que materialmente se ejerce. -----

Aunado a lo anterior, como ha sido mencionado, el uso de suelo para **"servicios sanitarios y venta de productos de limpieza"** no se encuentran previstos en la tabla de usos de suelo, aunado a que ni en el Certificado señalado en el párrafo que antecede ni en la zonificación aplicable al inmueble investigado, no aparecen como permitidas las actividades de oficinas, lo cual se encontraría en contravención al artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a efecto de corroborar que la superficie reconocida en el mencionado Certificado corresponda con lo que se realiza en el inmueble, así como las actividades de oficinas y servicios sanitarios, venta de productos de limpieza, ejercidas se encuentren en apego a los usos de suelo permitidos por la zonificación aplicable y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente 1010/2021/DU/US, iniciado al inmueble objeto de la denuncia, e imponer las medidas y sanciones procedentes. -----

Por lo que respecta a la materia de construcción, si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción, de la consulta a la herramienta electrónica Google Earth, se da cuenta de que realizaron trabajos de modificación en el tercer nivel del inmueble investigado, mismos que no contaron con registro de manifestación de construcción; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, substanciar el procedimiento iniciado con número de expediente 1157/2021/OB, e imponer las medidas y sanciones procedentes, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo al predio denunciado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²) donde el uso de suelo para **servicios sanitarios par a hospitales y venta de productos de limpieza no se encuentran previstos en la tabla de usos de suelo y para el uso de suelo de oficinas se encuentra prohibido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura preexistente sin constatar actividades de obra, trabajadores, material ni equipo de construcción, asimismo, en el interfón del inmueble se identificó la razón social "Q-ats" que corresponde al interior 2 y/o departamento 2; somos atendidos por una persona quien dijo ser encargada quien manifestó que en el lugar de referencia, se encuentran las oficinas de la empresa comercial antes mencionada. -----
3. La Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 16657-151FAAL21 de fecha de expedición 07 de diciembre de 2021, en donde se reconoce el uso de suelo para: "otros servicios de consultoría científica y técnica"; sin embargo, informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, el aprovechamiento de uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido. -----
4. El uso de suelo para "oficinas, servicios sanitarios para hospitales y venta de productos de limpieza" se encuentran prohibidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, lo cual se encontraría en contravención al artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a efecto de corroborar que la superficie reconocida en el mencionado Certificado corresponda con lo que se realiza en el inmueble, así como las actividades de oficinas y servicios sanitarios, venta de productos de limpieza, ejercidas se encuentren en apego a los usos de suelo permitidos por la zonificación aplicable e imponer las medidas y sanciones aplicables; así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente 1010/2021/DU/US, iniciado al inmueble objeto de la denuncia, a fin de constatar que se dé cumplimiento al artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e imponer en su caso las medidas y sanciones aplicables y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, substanciar el procedimiento iniciado con número de expediente 1157/2021/OB, imponiendo las medidas y sanciones procedentes; toda vez que los trabajos de modificación ejecutado en predio investigado



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-800-SOT-165

no contaron con registro de manifestación de construcción correspondiente; y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 y a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, así como a la Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICP/RAGT/BCP