



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-127-SOT-53 y  
Acumulado PAOT-2019-2189-SOT-946**

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**14 DIC 2021**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-127-SOT-53 y acumulado PAOT-2019-2189-SOT-946, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 09 de enero de 2018 y 03 de junio de 2019, dos personas 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo: oficinas) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Corregidora número 1-A, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 15 de enero de 2018 y 14 de junio de 2019, respectivamente.----

Lo anterior, derivado de 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 y 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 las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV bis, 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 90 de su Reglamento.-----

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo: oficinas) y construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-127-SOT-53 y  
Acumulado PAOT-2019-2189-SOT-946**

realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo: oficinas), construcción (obra nueva) y establecimiento mercantil como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

**1. En materia de construcción (obra nueva)**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 2 niveles, sin que al momento de la diligencia se observaran trabajos de construcción. -----

No obstante, a efecto de mejor porveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, poseedor u ocupante del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presente las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 12 de junio de 2018, quien se ostentó como el propietario del inmueble investigado, manifestó lo siguiente "(...) QUE CON MOTIVO DE LOS TRABAJOS DE REMOZAMIENTO QUE SE REALIZARON EN EL PREDIO DE MÉRITO, SE DIO FORMAL AVISO A LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN DE OBRAS QUE NO REQUIEREN DE AUTORIZACIÓN EN TÉRMINOS DE LOS DISPUESTO POR EL ARTICULO 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE AL MOMENTO DE SU PRESENTACIÓN, AL CUAL RECAYÓ OFICIO DAO/DGJ/ADVO/4082/16, DE FECHA 8 DE SEPTIEMBRE DE 2016, EMITIDO POR JUD DE VERIFICACIÓN DE OBRA DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN. CABE HACER MENCIÓN QUE NO SE ALTERARON ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y SE RESPECTO LA ESTRUCTURA ORIGINAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE (...)".

A efecto de corroborar lo anterior, se permitió el acceso al inmueble a personal adscrito a esta Subprocuraduría con la finalidad de realizar un reconocimiento de hechos, en el cual se advirtió que se realizaron intervenciones menores consistentes en cambio de pisos, pintura en muros y acabados en los muros de la fachada exterior, así como el cambio de marcos y vidrios de las ventanas, asimismo se hicieron adecuaciones en el jardín. -----

Es importante señalar, que el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

En conclusión, las modificaciones que se realizaron en el inmueble objeto de denuncia no implicaron cambios estructurales, solo se realizaron cambios de piso y acabados, por lo cual se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-127-SOT-53 y  
Acumulado PAOT-2019-2189-SOT-946

## 2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo: oficinas) y establecimiento mercantil

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre, **donde el uso de suelo para oficinas y despachos notariales se encuentra prohibido** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de denuncias se encuentra un inmueble preexistente de 3 niveles, en el cual se observó el funcionamiento de oficinas para una Notaría.

Al respecto, mediante escrito de fecha 12 de junio de 2018, quien se ostentó como el propietario del inmueble investigado, presentó a efecto de acreditar la legalidad de las actividades que se ejercen copia simple de las siguientes documentales:

- Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2595-93, de fecha de expedición 17 de junio de 1994.
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio AOVAP2018-031400235414, de fecha 14 de marzo de 2018.

Asimismo, mediante escrito de fecha 29 de noviembre de 2019, ofreció como medio de prueba copia de las siguientes documentales:

- Solicitud para refrendar autorización como agentes de seguros por cuenta propia de fecha 21 de enero de 1997, ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.
- Pago de Derechos de Autorización de Agente de Seguros y Fianzas de fecha 14 de marzo de 1997, ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.
- Escrito de respuesta a la solicitud de renovación de autorización para intermediar emitida por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas de fecha 11 de febrero de 2000.
- Inscripción en el R.F.C de una persona física de fecha 16 de febrero de 2001.
- Contrato celebrado entre la Aseguradora y el agente persona física para la intermediación de seguros de fecha 20 de agosto de 2010, el cual contiene como domicilio fiscal el predio denunciado.
- Contrato de prestación de servicios como promotor de seguros de que fecha 1 de mayo de 1976.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2595-93, de fecha de expedición 17 de junio de 1994, en la cual se pretenden acreditar derechos adquiridos para lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2018-127-SOT-53 y  
Acumulado PAOT-2019-2189-SOT-946

Domicilio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso
Calle Corregidora número 1-A, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón	704.00	Oficinas (Agencia de Seguros)

Ahora bien, respecto de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar, existen diversas inconsistencias. -----

En primer lugar, respecto de las documentales base de expedición de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2595-93, para la acreditación del origen y continuidad de los derechos adquiridos se presentó la **Declaración de Valor Catastral y Pago de Impuesto predial de fecha 01 de junio de 1993, en el que hace referencia que el uso es habitacional**, aún y cuando anexa una **Solicitud de Inscripción de RFC de fecha 14 de agosto de 1962**, un **Aviso de cambio de domicilio de la persona física ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de fecha 28 de agosto de 1962**, y Declaraciones Anuales del Impuesto al Ingreso de las Personas físicas de los años 1983, 1986, 1991 y 1992 para el domicilio denunciado y para que la actividad de agente de seguros. -----

En segundo lugar, respecto de la información obtenida en la presente investigación, de la cual se desprende que a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México informó que cuenta con antecedentes registrales de 1959 a 2005 con uso habitacional para el predio referido. -----

En este sentido, es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinar si la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2595-93 se encuentra debidamente emitida, en caso contrario realizar alguna de las acciones previstas en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

En materia de establecimiento mercantil, a solicitud de esta Subprocuraduría la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio AOAVAP2018-03-1400235414 de fecha 14 de marzo de 2018, para el giro de oficinas (Notaria) en una superficie de 951 m<sup>2</sup>. -----

Es importante señalar que de conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, debe contar con Aviso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Así mismo, el artículo 35 fracción XVI de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que se consideran de Bajo Impacto los establecimientos que proporciona los servicios de intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales con fines de lucro, como es el caso de las oficinas que se investigan. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-127-SOT-53 y  
Acumulado PAOT-2019-2189-SOT-946**

En conclusión, en el inmueble denunciado se ejerce el uso de oficinas de una Notaría al amparo de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2595-93, de fecha 17 de junio de 1994, la cual cuenta con inconsistencias en los documentos base de emisión, así como del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio AOVAP2018-03-1400235414, de fecha 14 de marzo de 2018.

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinar si la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2595-93, se encuentra debidamente emitida, en caso contrario realizar alguna de las acciones previstas en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

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 Corregidora número 1-A, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 35% mínimo de área libre, **donde el uso de suelo para oficinas y despachos notariales se encuentra prohibido.**
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se advierte que en el inmueble objeto de investigación, se realizaron trabajos de intervenciones menores (cambio de pisos, ventanas, pintura en muros, entre otros), asimismo se constató que se encuentran en funcionamiento oficinas de una notaría.
3. En materia de construcción (obra nueva), se constató que las modificaciones que se realizaron en el inmueble objeto de denuncia no implicaron cambios estructurales, solo se realizaron cambios de piso y acabados, por lo cual se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 del Reglamentos de Construcciones para la Ciudad de México, de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción.
4. En el inmueble denunciado se ejerce el uso de oficinas de una Notaría al amparo de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2595-93, de fecha 17 de junio de 1994, la cual cuenta con inconsistencias en los documentos base de emisión, así como del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio AOVAP2018-03-1400235414, de fecha 14 de marzo de 2018.
5. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinar si la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2595-93, se encuentra



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-127-SOT-53 y  
Acumulado PAOT-2019-2189-SOT-946**

debidamente emitida, en caso contrario realizar alguna de las acciones previstas en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

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 las personas denunciantes, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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. -----

JANC/WPB/AG