



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 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-2022-1933-SOT-468, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de abril 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Cerrada Juan Santiago número 12, Colonia Presidentes Ejidales, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de abril 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación 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 son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento.

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.

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio denunciado le corresponde la zonificación **H/2/50/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno), donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (Habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia así como estacionamientos públicos y privados), el uso de suelo para spa se encuentra señalado como **prohibido** y el uso de suelo para terapias de rehabilitación **no se encuentra señalado como permitido**.



En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un inmueble de 4 niveles desplantando en la totalidad del predio, sobre la fachada del inmueble se observa una placa que refiere a denominación “Grupo Jogami Healt Home Care”. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 21 de octubre de 2021, realizó la consulta a la página electrónica <https://www.facebook.com/profile.php?id=100077383268615>, de la que se observa anuncio del establecimiento denominado “GRUPO JOGAMI. HEALTH HOME CARE”, el cual ofrece servicios profesionales del cuidado integral de la salud en el hogar. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió y notificó oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En este sentido, 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 el uso de suelo para spa y terapias de rehabilitación, se encuentra permitido en el predio de mérito, así como si cuenta con Certificado de Uso de Suelo para el domicilio investigado, en el que certifique como permitido el uso de suelo para spa y terapias de rehabilitación. -----

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de dicha Secretaría informó que el aprovechamiento del uso del suelo para spa en cualquier superficie a ocupar del predio está prohibido y toda vez que el uso de suelo de Terapias de rehabilitación no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación (ahora Alcaldía) Coyoacán, deberá sujetarse a los usos clasificados y permitidos para la zonificación habitacional y no cuenta con antecedentes sobre la emisión de Certificados de Uso de Suelo que acrediten dicho uso. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio investigado así como imponer las sanciones correspondientes, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

✓ En conclusión, el uso de suelo para spa y terapias de rehabilitación que se ejerce se encuentra prohibido, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo por el funcionamiento del establecimiento con giro de spa y terapias de rehabilitación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----



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 Cerrada Juan Santiago número 12, Colonia Presidentes Ejidales, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio denunciado le corresponde la zonificación **H/2/50/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno), donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (Habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia así como estacionamientos públicos y privados), el uso de suelo para spa se encuentra señalado como **prohibido** y el uso de suelo para terapias de rehabilitación **no se encuentra señalado como permitido**.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 4 niveles desplantando en la totalidad del predio, sobre la fachada del inmueble se observa una placa que refiere a denominación "Grupo Jogami Healt Home Care". -----
3. De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría a la página electrónica <https://www.facebook.com/profile.php?id=100077383268615>, se desprende que el establecimiento denominado "GRUPO JOGAMI. HEALTH HOME CARE", ofrece servicios profesionales del cuidado integral de la salud en el hogar. -----
4. El uso de suelo para spa y terapias de rehabilitación que se ejerce se encuentra prohibido por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo por el funcionamiento del establecimiento con giro de spa y terapias de rehabilitación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1933-SOT-468

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Alcaldía Coyoacán, 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/PRV/E

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 4 de 4

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS