



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4844-SOT-1755

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2023

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 y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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 contenido en el expediente número **PAOT-2019-4844-SOT-1755**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de noviembre de 2019, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra número 565, Colonia Irrigación, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de diciembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos correspondientes, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, 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 y de conformidad con 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, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes 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 desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, al predio ubicado en Avenida Miguel de Cervantes Saavedra número 565, Colonia Irrigación, Alcaldía Miguel Hidalgo, le



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4844-SOT-1755

corresponde la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), donde **el uso de suelo para agencia automotriz se encuentra prohibido.** -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos desde las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencias de las que se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar un predio delimitado perimetralmente con tapias metálicas sobre los cuales fueron colocados lonas con información relativa a la **Licencia de Construcción Especial para Demolición con número de folio FMHJ-049-2019 de fecha 18 de octubre de 2019**, también se observó un letrero con información de la **Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con el uso de agencia con venta de autos nuevos número 66719/19 de fecha 13 de noviembre de 2019**, **Cedula de Publicitación Vecinal para agencia de autos** en la que fue registrado el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 59640-151ROER18 de fecha 10 de diciembre de 2018** y finalmente se constataron sellos de suspensión de actividades por el Instituto de Verificación Administrativa asignada a la Alcaldía Miguel Hidalgo; **no se constataron trabajos de construcción ni personal al interior del predio.**

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistemas de Aguas de la Ciudad de México, informó mediante el oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-SAU-02391/DGSU/2020, que para el predio objeto de denuncia se cuenta con registro en el padrón de usuarios de ese Sistema de Aguas para la prestación de servicio de agua potable **desde el día 17 de mayo de 1994, para un local con giro de servicios de lavado y lubricación de automóviles.** -----

Lo anterior se robustece de la información proporcionada por la Dirección de Regulación de Padrón Catastral de la Secretaría de Administración y Finanzas, quien hizo de conocimiento a esta Subprocuraduría mediante el oficio SAF/TCDMX/SCPT/0722/2020, que para el predio en cuestión se cuenta con registro a partir del **primer bimestre de 2002** en el que, se ejercía el **uso industrial** y en el segundo bimestre de 2010, paso a ser de uso comercial. -----

Además, a solicitud de esta Entidad la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante el oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/0323/2020, que para el predio en cuestión no se cuenta con registro relacionado a la emisión de Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. -----

No obstante lo anterior, personal actuante realizó la consulta en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, y al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría mencionada, de las cuales se corroboró la existencia del **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 59640-151ROER18** y también se desprende el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 23 de febrero de 2021**; en dichos Certificados se observa que mediante oficio **SEDUVI/CGDAU/DGDU/1351/2018 de fecha 27 de septiembre de 2018**, la Secretaría en comento emitió el Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, folio 31328-81HEMA18, signado por el Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano en ausencia del Titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano, donde se aprueba lo siguiente: -----

"(...) ----- **CONSIDERANDO**-----

IV Que la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número CAD-674-95 y folio 13086, acredita al inmueble referido el uso "Venta y servicios de aceites y lubricantes para automóviles comprar y vender, importar y exportar, comerciar y distribuir en cualquier forma por cuenta propia o ajena, con toda clase de artículos y mercancías nacionales ó extranjeras" en



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4844-SOT-1755

una superficie ocupada por uso de 358.20 m² construidos en un predio de 726.00m², es decir, distinto al habitacional. -----

V. que la interesada solicitó la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13, para cambiar el uso de suelo acreditado de "Venta y servicios de aceites y lubricantes para automóviles comprar y vender, importar y exportar, comerciar y distribuir en cualquier forma por cuenta propia o ajena, con toda clase de artículos y mercancías nacionales ó extranjeras" a "Agencia Automotriz" en una superficie de 358.20 m². -----

(...)

Por lo que con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente. -----

-----DICTAMEN-----

PRIMERO.- Esta Dirección General emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13, para el cambio de uso de suelo acreditado de "Venta y servicios de aceites y lubricantes para automóviles comprar y vender, importar y exportar, comerciar y distribuir en cualquier forma por cuenta propia o ajena, con toda clase de artículos y mercancías nacionales ó extranjeras" a "**Agencia Automotriz**" en una superficie de 358.20 m² acreditada para el inmueble ubicado de Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra No. 565, Colonia Irrigación, Delegación Miguel Hidalgo, conforme a lo indicado en los considerandos IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, y XI. -----(...)

CUARTO.- La vigencia del presente Dictamen se mantendrá, en tanto no se modifique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008 y se completa con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos señalado en el antecedente 5. -----

(...)"

Es importante señalar que la **Norma de Ordenación número 13, Locales con Uso Distinto al Habitacional en Zonificación Habitacional (H)**, prevé que previa la obtención del Certificado de Acreditación del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC). -----

Además, el artículo 38 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano establece que **para aplicación la Norma General de Ordenación número 13**, los interesados podrán solicitar a la Secretaría, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, **Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13**, en el que se resuelva lo conducente y **en caso de ser positivo se turnará al Registro de los Planes y Programas**, para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente. -----

Se lo anterior, es de señalar que en el predio en cuestión **no se constató obra y/o actividades de construcción que contravengan la zonificación aplicable**, además, de las constancias que obran en el expediente se desprende que para el predio en cuestión se cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, **emitido en base al dictamen procedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13**, por lo que el uso de suelo para agencia automotriz se encuentra permitido, además dicho Certificado fue registrado en la Cedula de Publicitación Vecinal; no obstante como fue mencionado, durante los reconocimientos de hechos no se constataron actividades de obra ni de la operación de ningún establecimiento en el predio de mérito. -----

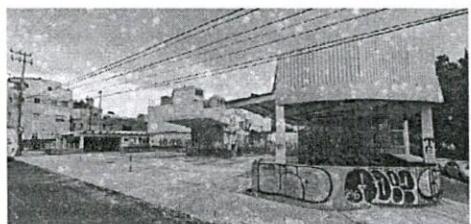


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4844-SOT-1755

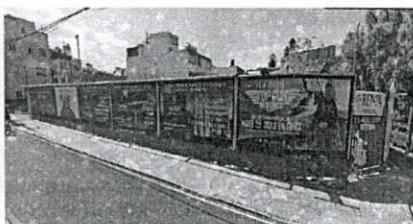
Por otra parte, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, **a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios** para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 28 de septiembre de 2023, personal actuante realizó la consulta a la base cartográfica de Google Maps (Street View), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, y de los reconocimientos de hechos por personal actante se identificó que en el predio objeto de investigación **se realizó la demolición de instalaciones a base de muros de concreto y estructuras metálicas entre el año 2019 y 2020** y posteriormente se delimitó con tapiales metálicos, sin embargo **dicho predio se encuentra en estado de abandono (ver imágenes)**, Información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----



Google maps, Street View, julio 2019



Reconocimiento de Hechos, 16 de enero de 2020



Google maps, Street View, mayo 2022



Reconocimiento de hechos: 26 de enero de 2023, se muestra el interior del predio.

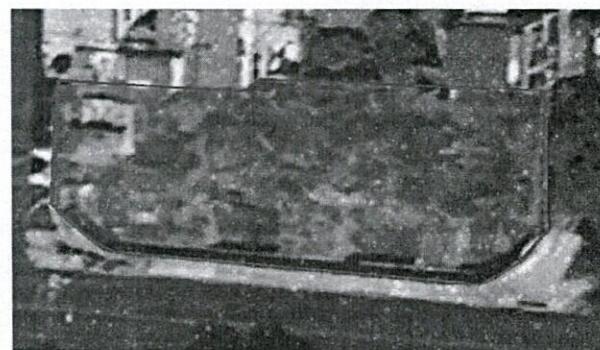


Imagen Satelital de la Base cartográfica de Google Earth, captura de fecha 18 de abril de 2023, no se constaron trabajos de construcción.

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó mediante los oficio AMH/DGGAJ/DERA/0857/2021 y AMH/DGGAJ/DL/7341/2023, que cuenta con los siguientes antecedentes en materia de construcción relacionada con el predio en cuestión: -----

1. Constancia de Publicitación Vecinal con número de folio 133/2019 de fecha 04 de septiembre de 2019, autorizado con el folio 116/2019 de fecha 20 de septiembre de 2019 para Licencia de Construcción Especial en la Modalidad de Demolición para una superficie de 358.20 m² en un nivel. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio 487/2018 de fecha 07 de mayo de 2018. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4844-SOT-1755

3. Licencia de Construcción Especial para la demolición de una superficie de 358.20 m² en un nivel, con número de folio FMHJ-049-2019 de fecha 18 de octubre de 2019. -----

Por lo anterior se concluye que **los trabajos de demolición en el predio objeto de denuncia, que se ejecutaron en el año 2019**, contaron con Licencia de Construcción Especial tramitada ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, además es importante señalar que de los reconocimientos de hechos realizados por personal actuante y de la consulta a medios electrónicos **no se constataron trabajos de obra nueva**, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual prevé que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución correspondiente, cuando existan causas que imposibiliten legal o materialmente su continuación. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, al predio ubicado en Avenida Miguel de Cervantes Saavedra número 565, Colonia Irrigación, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para agencia automotriz se encuentra prohibido. -----
2. De los reconocimientos de los hechos y la consulta a la base cartográfica de Google maps, se identificó que en el predio objeto de investigación **se realizó la demolición de instalaciones a base de muros de concreto y estructuras metálicas entre el año 2019 y 2020** y posteriormente se delimitó con tapiales metálicos, sin embargo **dicho predio se encuentra en estado de abandono**, además se constató información relativa Cedula de Publicitación Vecinal para agencia de autos en la que se registró el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 59640-151ROER18, así mismo no se constataron trabajos de construcción ni personal al interior del predio. -----
3. La Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistemas de Aguas de la Ciudad de México, cuenta con registro para la prestación de servicio de agua potable desde el día 17 de mayo de 1994, para un local con giro de servicios de lavado y lubricación de automóviles, relacionado con el predio de mérito.
4. La Dirección de Regulación de Padrón Catastral de la Secretaría de Administración y Finanzas, cuenta con registro a partir del primer bimestre de 2002 en el que, se ejercía el uso industrial y en el segundo bimestre de 2010, pasó a ser de uso comercial. -----
5. De las consulta en la página electrónica del Sistema de Información Geográfica y al sitio oficial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se corroboró la existencia del **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 59640-151ROER18 y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 23 de febrero de 2021**, en los cuales se observa que la Secretaría en comento emitió el Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, para el cambio de uso de suelo a **"Agencia Automotriz"** en una superficie de 358.20 m²; dicho dictamen se emitió tomando en consideración la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número CAD-674-95, que acreditaba al inmueble referido el uso para **"Venta y servicios de aceites y lubricantes para automóviles comprar y vender, importar y**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4844-SOT-1755

exportar, comerciar y distribuir en cualquier forma por cuenta propia o ajena, con toda clase de artículos y mercancías nacionales ó extranjeras".-----

6. La Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo informó que para el predio de interés emitió la Licencia de Construcción Especial para la demolición de una superficie de 358.20 m² en un nivel. -----
7. Por lo antes expuesto, se concluye que **los trabajos de demolición en el predio objeto de denuncia, que se ejecutaron en el año 2019**, contaron con Licencia de Construcción Especial tramitada ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, no obstante es importante señalar que **no se constataron trabajos de obra nueva**, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual prevé que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución correspondiente, cuando existan causas que imposibiliten legal o materialmente su continuación. -----

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: -----

----- R E S U E L V E -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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. -----

IGP/RAGT/LDCM

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13621

Página 6 de 6