



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2962-SOT-754

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 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-2022-2962-SOT-754, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de mayo 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 Adolfo Prieto número 605, Colonia del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio 2022.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimiento 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 fracciones II, III, V, 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 es: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), 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 hizo 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.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2962-SOT-754

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

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

De conformidad con el artículo 43 y 89 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. Así mismo, las constancias, **certificados**, permisos, autorizaciones y demás actos administrativos que hubieren sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados **nulos** por la Administración Pública. También se revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables. -----

Adicionalmente, los artículos 2 fracción XII, XV, 35 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México establece que son considerados establecimientos con giro de bajo impacto, local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación o prestación de servicios, también señala que el Aviso registrado ante el Sistema permite al titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, teniendo que se compatible con el uso de suelo permitido. -----

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, establece que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Media - 1 vivienda cada 50.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para **oficinas y despachos** se encuentra **prohibido**.-----

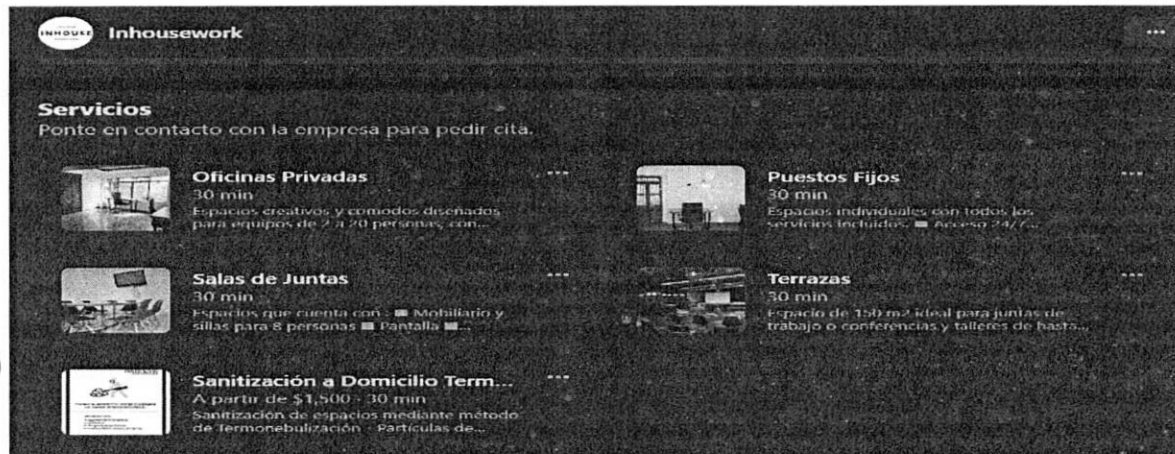
Ahora bien, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de 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 14 de junio de 2022, realizó la consulta a la red social Facebook (<https://www.facebook.com/InHouseWorkMx>), lo anterior para ver la publicitación de dicho establecimiento y conocer su giro, constatando un establecimiento denominado "InHouse" con giro de coworking (renta de oficinas compartidas - salas de junta, terraza y oficinas fijas).-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2962-SOT-754



Posteriormente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "InHouse".-

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante Legal, Poseedor, Encargado, y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se ejercen. Al respecto, quien se ostentó como propietaria del predio, mediante escrito recibido en esta Procuraduría el día 13 de julio de 2022, presento como pruebas la siguientes documentales, en copia simple a efecto de acreditar las actividades que se realizan:-----

- Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio 77561-241AGRO16 de fecha de 16 de noviembre de 2016, en el que se certifica que de acuerdo con el "Acuerdo por el que se establece el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de bajo impacto de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida", el cual certifica que en el predio referido, el aprovechamiento del uso de suelo para la regularización de oficinas en una superficie de 100 m² se encuentra permitido.-----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto BJA VAP2016-12-0800194324, del establecimiento denominado We-co con giro de oficinas.---

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si expidió el Certificado de Zonificación y Uso de Suelo presentando ante esta Procuraduría, así como informar si el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido por el Programa de Desarrollo Urbano Vigente para Benito Juárez. Al respecto, dicha Dirección mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DRPP/3893/2022** de fecha 20 de octubre de 2022, recibido en esta Procuraduría en fecha de 10 de Noviembre del mismo año, informa que el uso de suelo para **oficinas** se encuentra **prohibido**, asimismo informa que del análisis y revisión realizada al expediente de emisión para dicho Certificado, encuentra que fue **ERRÓNEAMENTE EMITIDO**.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2962-SOT-754

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si dicho establecimiento mercantil cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto BJA VAP2016-12-0800194324 de fecha 16 de noviembre de 2016, del establecimiento denominado We-co con giro de oficinas e instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, sin contar con respuesta al momento de la emisión de la presente. -----

No obstante, de contar con dicho Aviso se contravendría con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles toda vez que el giro ejecutado es incompatible con los usos de suelo permitidos. -----

En conclusión, el uso de suelo para oficinas que se ejerce en el predio denunciado se encuentra prohibido y el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con el que pretende acreditar la legalidad del mismo se encuentra **ERRÓNEAMENTE EMITIDO**, por lo que se contraviene a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efecto el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo con folio 77561-241AGRO16 de fecha de 16 de noviembre de 2016 por haber sido emitido mediando error, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil solicitada e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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 Adolfo Prieto número 605, Colonia del Valle Norte, de conformidad con le corresponde la zonificación **HU/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Media - 1 vivienda cada 50.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para **oficinas** se encuentra **prohibido**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un establecimiento mercantil denominado "Inhouse" con giro de oficinas. -----
3. Mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DRPP/3893/2022** de fecha 20 de octubre de 2022, recibido en esta Procuraduría en fecha de 10 de Noviembre del mismo año, informa que el uso de suelo para **oficinas** se encuentra **prohibido**, asimismo informa que del análisis y revisión realizada al expediente de emisión para dicho Certificado, encuentra que fue **ERRÓNEAMENTE EMITIDO**.
4. El Aviso para el funcionamiento de establecimiento mercantil con giro de bajo impacto folio BJA VAP2016-12-0800194324 contraviene a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2962-SOT-754

Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México toda vez que es incompatible con los usos de suelos permitidos.-----

5. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efecto el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo con folio 77561-241AGRO16 de fecha de 16 de noviembre de 2016 por haber sido emitido mediando error, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil solicitada e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.---

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, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Alcaldía Benito Juárez, 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.-----

JAN/C/WPB/DCV