

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 2020**

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, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3990-SOT-1509, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de octubre de 2019, una persona que en apego a lo dispuesto por el 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 el uso de oficinas en el predio ubicado en Calle Retorno Cerro Tuera número 31, Barrio de Oxtopulco, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de octubre de 2019.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio al denunciado de los hechos que se investigaban, se solicitó información y visita de 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 III, 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 la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

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)

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle Retorno Cerro Tuera número 31, Barrio de Oxtopulco, Alcaldía Coyoacán le corresponde la zonificación **H 3/50** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre), donde el uso del suelo para oficinas no se encuentra permitido.

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Retorno Cerro Tuera número 31, Barrio de Oxtopulco, Alcaldía Coyoacán con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles de altura, no cuenta con razón social o anuncio que indique las actividades que se realizan, no obstante, quien atendió la diligencia manifestó que el inmueble se utiliza para oficinas.

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-8136-2019 dirigido al propietario, poseedor y/u ocupante del predio mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, quien se ostentó como presunto propietario del inmueble presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría mediante el que manifestó que *"en el inmueble de mi propiedad cuento con un área acondicionada por el suscrito para trabajar mis actividades propias de mi profesión sin dar atención al público (...) sin embargo debido que el uso de esas oficinas son privadas en este momento no cuento con un Aviso, Licencia y/o Permiso tramitado ante la Alcaldía Coyoacán ni mucho menos cuento con logos en el interior o exterior del inmueble (...)"* y aportó copia simple de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 28 de enero de 1991, a través de la cual acredita derechos para oficinas, así como imágenes fotográficas de la vivienda en la que se observan cuartos habitados con archiveros y enseres propios de oficinas.

Por otro lado y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad aplicable se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si en el inmueble ubicado en Calle Retorno Cerro Tuera número 31, Barrio de Oxtopulco-Universidad, Alcaldía Coyoacán, se encuentra registrado en el padrón de usuarios de ese sistema como el servicio para el cual le suministra, quien mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-SAU-1065200/2019, informó que respecto al predio de interés se tiene registro la prestación de servicio de agua potable desde el día 26 de octubre de 1994 y bajo el uso doméstico sin que existan cambios de uso.

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si en sus archivos obran antecedentes y/o registros prediales del inmueble denunciado, quien mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DRPC/3918/2019, informó que el uso del inmueble es para casa habitación. -----

No obstante lo anterior y toda vez que en el inmueble se realizan actividades de oficina sin que se cuente con el documento idóneo (Certificado de Derechos Adquiridos) conforme a lo previsto en los artículos 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción III de su Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicable, toda vez que el uso de suelo que se ejerce en el sitio de interés se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, quien mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5879/2019 informó que con fecha 20 de noviembre de 2019, personal especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto procedió a ejecutar orden de visita de verificación en el inmueble de interés, mismo que se encuentra en substanciación. -----

De modo similar, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que no se cuenta con el soporte documental que acredite la legalidad de las actividades de oficina conforme a lo previsto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Por lo anterior y del análisis de las documentales que integran el expediente de mérito, se tiene que en el inmueble de interés se realizan actividades de oficinas, sin que para ello se cuente con el soporte documental idóneo (Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos) y Aviso para funcionamiento de establecimiento mercantil que acredite la legalidad de las actividades que se realizan, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México, toda vez que el responsable cuenta con Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 28 de enero de 1991, a través de la cual acredita derechos adquiridos para oficinas, sin embargo, dicho documento ya no es vigente, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, ambos para la Ciudad de México vigentes. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento iniciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3990-SOT-1509

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, de 85 fracción X y 89 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 Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle Retorno Cerro Tuera número 31, Barrio de Oxtopulco, Alcaldía Coyoacán le corresponde la zonificación **H 3/50** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre), donde el uso del suelo para oficinas no se encuentra permitido. -----
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó un inmueble de 2 niveles de altura, no cuenta con razón social o anuncio que indique las actividades que se realizan, no obstante, quien atendió la diligencia manifestó que el inmueble se utiliza para oficinas. -----
3. El responsable de las oficinas cuenta con Constancia de Zonificación de Uso del Suelo expedida el 08 de febrero de 1991, misma que tiene una vigencia de un año conforme a lo previsto en el contenido de la misma, documento que no es idóneo y vigente para acreditar el uso que se ejerce, toda vez que debió tramitar el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos conforme a los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción II de su Reglamento. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación en el domicilio de denuncia, por lo que corresponde al mismo substanciar el procedimiento iniciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. En materia de establecimiento mercantil el responsable de las oficinas no cuenta con el Aviso que acredite la legalidad de las actividades que realiza, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, como se solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-9225-2019. -----

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



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3990-SOT-1509

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 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 Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

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. -----