



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2433-SOT-575

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 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, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2433-SOT-575, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de septiembre de 2020, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de la cual 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 de oficina que se realizan en calle Necaxa número 129, colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez; la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, así como una solicitud de información a la autoridad competente, 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, 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, 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 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. -----



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como es: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

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

1. En materia de desarrollo (uso de suelo).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), donde **el uso de suelo para oficinas de bienes raíces se encuentra prohibido.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 10 de marzo de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de dos niveles, que cuenta con oficinas de "TECNOCASA" en la planta baja, las cuales se encontraban en funcionamiento durante la diligencia. -----

Al respecto, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o administrador del establecimiento objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 17 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como arrendatario del inmueble en el que se encuentran las oficinas motivo de denuncia, manifestó entre otros hechos que conforme al "*Programa de Regularización del Uso de Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 m² de superficie construida*", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 19 de junio de 2014, para el predio referido se obtuvo el siguiente documento: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 85006-241BERA15, expedido en fecha 30 de noviembre de 2015, documento que certifica que el aprovechamiento del uso de suelo para la regularización solicitada, con el giro de **oficinas en una superficie construida de 70 m², queda permitido.** -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio investigado expidió certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, en el que se acredite el uso de suelo para oficinas de bienes raíces. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a -----



Expediente: PAOT-2020-2433-SOT-575

esa Dirección General, comunicó que no se localizaron certificados de zonificación de uso del suelo en ninguna de sus modalidades, para el uso de suelo referido. -----

Por otro lado, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que se realizó una consulta en la página web del Portal de Ventanilla de Atención Ciudadana de la SEDUVI (<http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>), de la cual se desprende la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo aportado por el particular. -----

Posteriormente, durante un reconocimiento de hechos realizado en fecha 17 de enero de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos, en donde constató que las oficinas de bienes raíces continúan en funcionamiento en el inmueble objeto de investigación. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde septiembre de 2008 hasta septiembre de 2015**, no se encontraba ningún establecimiento mercantil en el inmueble investigado; posteriormente, en **julio de 2016**, se observa que las oficinas de "TECNOCASA" comenzaron a operar, las cuales se han mantenido en funcionamiento desde esa fecha, tal y como se constató en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha **17 de enero de 2023**, y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Septiembre 2008



Septiembre 2015

Fuente: Google Maps

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2433-SOT-575



Julio 2016

Fuente: Google Maps



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT
Enero 2023

Al respecto, derivado de una revisión al **“Acuerdo por el que se establece el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social, de bajo impacto urbano”**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 19 de junio de 2014, se advierte que se establecen los siguientes criterios y requisitos: -----

“(…)

Que el objeto del Programa de Regularización, se refiere a inmuebles en los que se encuentren operando establecimientos mercantiles **y no a predios que se pretenden destinar a la operación de alguno de los giros que ahí se mencionan**, por lo que en el contexto de la misma, la regularización permite la obtención del Certificado correspondiente, para que el establecimiento de que se trate, pueda funcionar, **sin que ello implique la modificación de los Programas de Desarrollo Urbano**.

(…)

SÉPTIMO:- La solicitud se presentará en el formato autorizado, acompañada de original o copia certificada y copia simple para cotejo de los siguientes documentos:

(…)

V. Escrito libre en el que **manifieste bajo protesta de decir verdad que el establecimiento se encuentra operando antes de la entrada en vigor del presente Acuerdo, (...)**. -----

Énfasis añadido. -----

En este orden de ideas, se desprende que **el referido Programa de Regularización no era aplicable para las oficinas de bienes raíces** ubicadas en calle Necaxa número 129, toda vez que dicho establecimiento comenzó a operar a partir de 2016; es decir, **con posterioridad a la entrada en vigor** del citado Acuerdo, que fue publicado en 2014. -----



Expediente: PAOT-2020-2433-SOT-575

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Necaxa número 129, colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), donde **el uso de suelo para oficinas de bienes raíces se encuentra prohibido**. Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 85006-241BERA15, el cual certifica como permitido el aprovechamiento para oficinas; no obstante, **este Certificado fue emitido indebidamente**, al aplicarle el "Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida", toda vez que las actividades de oficina comenzaron a operar con posterioridad a la publicación del citado Programa en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, y por lo tanto dicho establecimiento no estaba sujeto a regularización. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 85006-241BERA15, toda vez que el establecimiento objeto de investigación no era susceptible de la aplicación del "Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida", toda vez que las actividades de oficina comenzaron a operar con posterioridad a la publicación del citado Programa en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de oficinas de bienes raíces que se realizan en el inmueble motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa e informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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, 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. Al predio ubicado en calle Necaxa número 129, colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez**, le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), donde **el uso de suelo para oficinas de bienes raíces se encuentra prohibido**. -----



Expediente: PAOT-2020-2433-SOT-575

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles que cuenta con un establecimiento mercantil en la planta baja, en el que se encuentra en funcionamiento unas oficinas de bienes raíces con denominación "TECNOCASA". -----
3. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 85006-241BERA15, el cual certifica como permitido el aprovechamiento para oficinas; no obstante, **este Certificado fue emitido indebidamente**, al aplicarle el "Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida", toda vez que las actividades de oficina comenzaron a operar con posterioridad a la publicación del citado Programa en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, y por lo tanto dicho establecimiento no estaba sujeto a regularización. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 85006-241BERA15, toda vez que el establecimiento objeto de investigación no era susceptible de la aplicación del "Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida", toda vez que las actividades de oficina comenzaron a operar con posterioridad a la publicación del citado Programa en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de oficinas de bienes raíces que se realizan en el inmueble motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa e informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 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 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-2433-SOT-575

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Asuntos Jurídicos y de Gobierno de 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA