



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1773-SOT-425

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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 I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-1773-SOT-425** relacionados con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de marzo 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Quito número 825, Colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de abril de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó: reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

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 construcción (obra nueva).

Previo al análisis de las materias que ocupan el presente instrumento, resulta necesario señalar que, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que respecto del inmueble ubicado en Calle Quito número 825, Colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero, se cuenta con los siguientes antecedentes de Certificados:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11995-151GAJO2021 expedido en fecha 09 de julio de 2021, en el cual se hace constar que al predio ubicado en Calle Quito número 825, Colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre y Densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno.
- Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022, en el cual se tiene por reconocido el uso de suelo para, **cafeterías, fuentes de sodas, neverías y similares, salones y clínicas de bellezas y peluquerías, en una superficie de 199.46 m²**, es importante señalar que anexo al señalado certificado se proporcionó el expediente formado para su emisión. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1773-SOT-425

De las documentales antes referidas, se procederá únicamente al análisis del **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022**, mismo que fue emitido con fundamento en el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021, aplicable al caso concreto por temporalidad, por lo que resulta necesario citar el referido dispositivo legal, que a la letra señala: -----

"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

I. La persona interesada proporcionará los datos y presentará en archivo digital los documentos de identificación personal y del inmueble correspondiente, así como la descripción precisa de la actividad que se ejerce y área del inmueble destinada a ésta de acuerdo con el formulario. (...)

V. La Secretaría emitirá el dictamen correspondiente dentro de los siguientes cinco días a la presentación de la solicitud o de la recepción de la opinión señalada en la fracción III y lo notificará a través de la plataforma.

VI. En caso de ser positivo el dictamen, se requerirá el recibo de pago para la expedición del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad y se entregará mediante la propia plataforma digital. La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. (...)

En el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad se indicará que el uso del suelo autorizado no se considera inherente al inmueble ni es transferible y que su titularidad corresponde únicamente a la persona que lo tramitó para ser ejercido en el inmueble señalado en el propio certificado, por lo que no da origen a la acreditación de derechos adquiridos. La Secretaría publicará en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el listado de actividades, servicios o industrias de bajo impacto que podrán tramitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con base en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN). Dicha actualización podrá consultarse en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, así como en el portal oficial de la Secretaría. No podrán incluirse los giros de "Comercio al por menor en supermercados" ni "Comercio al por menor en minisúper", conforme a la clasificación mencionada, ni cualquiera de alto impacto social. (...)"

Énfasis añadido

u
Como se podrá observar, de la transcripción anterior, se establece un primer requisito de procedencia para lo solicitud del Certificado de Reconocimiento de Actividad, serán "(...) **Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida** (...)", no obstante lo anterior de la revisión realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de la copia certificada del expediente formado para la emisión del **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022**, por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se da cuenta que el mismo solicitante señaló que la superficie construida del inmueble es de 356.45 m², lo que excede por 156.45 m² los 200 m² de superficie de construcción que se establece como limitante. -----

h



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1773-SOT-425

Es menester aclarar que la redacción del dispositivo legal que se analiza, no da posibilidad de darle otro sentido más que el que estrictamente se le puede dar de una interpretación gramatical, esto es, que el mismo texto genera suficiente certidumbre de que la expresión "(...) en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida (...)" se refiere a la superficie total de construcción del inmueble y no así, la superficie que se pretende acreditar, lo cual, como ha quedado evidenciado en el caso particular se incumple. -----

A mayor abundamiento, resulta necesario citar el considerando del acuerdo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021, aplicable al caso concreto por temporalidad y por medio del cual la titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, determino modificar el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México: -----

"(...) Que actualmente, para abrir un negocio se requiere acreditar el uso del suelo a través de las figuras señaladas en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, consistentes en: a) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (permitido conforme a los programas de desarrollo urbano), y b) Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos (conforme a la norma anterior a la vigencia de programas de desarrollo urbano). En caso de no poder tramitar ninguno de esos certificados, urbano, siempre que no obstruyan la vía pública, no provoquen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilicen materiales peligrosos, no emitan humos ni ruidos perceptibles por los vecinos, cuenten con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo, y se encuentren en locales de hasta 250 m² de superficie construida o de hasta 750 m² tratándose de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, o para micro y pequeña industria de hasta 1,000 m² de superficie del predio y 500 m² de superficie construida (...).

Que por lo anteriormente expuesto, mediante el presente decreto de reforma se establece un nuevo trámite intermedio entre el cambio de uso del suelo actual, el de regularización de uso del suelo de establecimientos mercantiles de bajo impacto y el correspondiente a la acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, con el fin de brindar a los establecimientos mercantiles considerados micro y pequeños negocios un mecanismo sencillo, transparente y de bajo costo para la regularización del uso del suelo, con dos características que lo diferencian de los trámites existentes: 1. Reconocimiento de un ejercicio de actividad económica en un lugar determinado, por lo que no es inherente al local, y 2) No es transferible con el inmueble y, en consecuencia, es de carácter temporal, ya que únicamente se le reconoce a personas determinadas en tanto lo ejerzan de manera continua en el espacio correspondiente hasta que se realice el procedimiento de cambio de uso del suelo conforme al artículo 42 Quinquies de la Ley, o bien, se actualice el Programa de Desarrollo Urbano aplicable y se valore la factibilidad de cambiar la zonificación correspondiente (...)"

Énfasis añadido

De la transcripción anterior, se advierte que la titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, contemplo en la modificación del dispositivo legal que nos ocupa, a efecto que crear la figura del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, como un trámite intermedio entre el cambio de uso del suelo actual, el de regularización de uso del suelo de establecimientos mercantiles de bajo impacto y el correspondiente a la acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, es decir es el primer paso en vías de la obtención del Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos o el inicio del cambio de uso de suelo establecido en el artículo 42 Quinquies prevé un procedimiento administrativo para el cambio de uso del suelo para comercio y servicios de bajo impacto, es decir si bien no establece un plazo para iniciar dichos trámites, si establece condicionantes las cuales son las siguientes: -----

1. Solo podrán solicitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles

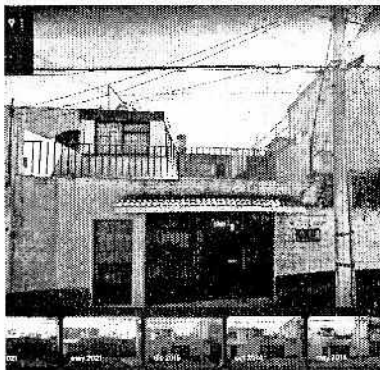


EXPEDIENTE: PAOT-2022-1773-SOT-425

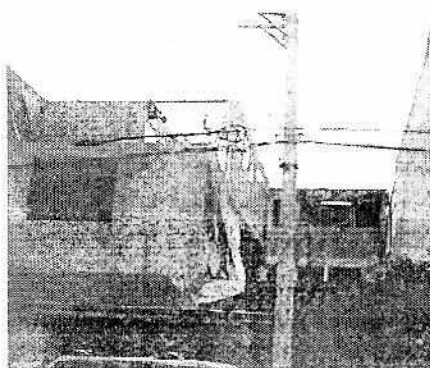
de hasta 200 m² de superficie construida, condición establecida en la fracción I del artículo 15 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano. -----

2. Que se ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto.
3. No es transferible con el inmueble y, en consecuencia, es de carácter temporal, ya que únicamente se le reconoce a personas determinadas en tanto lo ejerzan de manera continua en el espacio correspondiente hasta que se realice el procedimiento de cambio de uso del suelo conforme al artículo 42 Quinquies de la Ley. -----

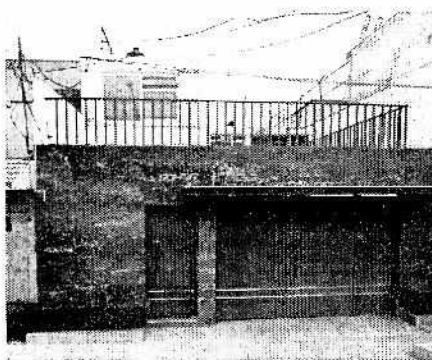
En cuanto hace a la primera condición toda vez que ya ha sido analizada, se procede a realizar el análisis de la condiciones tendientes que las actividades que se ejerzan corresponda a aquellas de bajo impacto, situación que si bien se cumple, de acuerdo con la información vertida por el solicitante y lo establecido en el mismo **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022**, se deja de observar que las actividades a "reconocer" o ya "reconocidas" se tienen que realizar actualmente, situación que no se actualiza, pues como se podrá observar en el inmueble investigado, del análisis multitemporal en la herramienta electrónica Google Maps así como de las imágenes proporcionadas por la persona denunciante, de las cuales se desprende que en el sitio objeto de investigación, se desplantaba desde el año 2015 al 2021 un cuerpo constructivo de 2 niveles, sin embargo en el transcurso del año 2022 se ejecutó una obra de construcción de ampliación de un tercer nivel, así mismo se observa intervención en la planta baja y segundo nivel, **es decir desde 2015, no se ejerce ninguna actividad comercial en el inmueble**, ver imágenes siguientes. -----



Fuente: Google Maps, diciembre 2015



Fuente: Denunciante



Fuente: Google Maps, octubre 2021



Fuente: Reconocimiento de hechos PAOT noviembre 2022



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1773-SOT-425

Por lo que, en conclusión, al emitirse el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022, se reconoce el Uso de Suelo para, cafeterías, fuentes de sodas, neverías y similares, salones y clínicas de bellezas y peluquerías, en una superficie de 199.46 m², de un domicilio con características de casa habitación y que actualmente se encuentra clausurada y más aún, desde el 2015 a la fecha no se cuenta con evidencia de que se ejerza un uso distinto al habitacional, situación que se robustece de la revisión realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de la copia certificada del expediente formado para la emisión del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022, por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se da cuenta que el mismo solicitante proporciono el Recibo de Derechos por el Suministro de Agua de fecha 23 de septiembre de 2021, del cual se desprende que se reporta el inmueble investigado como uso DOMESTICO, y que no cuenta con locales comerciales. -----

En conclusión, en atención a los argumentos vertidos en los párrafos que antecede se da cuenta que el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022, fue emitido mediando error y/o dolo o mala fe, por lo que en términos del artículo 89 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, por medio de su Dirección General Jurídica, ya sea revocar de oficio el mencionado certificado en su caso, promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Establecido que ha sido lo anterior, actualmente y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio ubicado en calle Quito número 825, Colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre y Densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), donde los usos de suelo para, cafeterías, fuentes de sodas, neverías y similares, salones y clínicas de bellezas y peluquerías, se encuentra prohibido. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Quito número 825, Colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero, se observó un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, en obra negra la cual **cuenta con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero**, por lo que no se constataron actividades de construcción ni trabajadores y en consecuencia no se constató, ninguna actividad comercial.-----

Es importante señalar que, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó contar únicamente con Constancia de alineamiento y/o número oficial para el predio objeto de denuncia, por lo que se deduce **que los trabajos de ampliación no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción**. En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, en primer lugar, substanciar el procedimiento de verificación que dio lugar a la colocación de sellos de clausura en el inmueble investigado y enviar a esta Entidad, en su caso copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, esto es, que el proyecto se destine a uso habitacional. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1773-SOT-425

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. La Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informo que para el predio ubicado en Calle Quito número 825, Colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero, emitió el **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022**, en el cual se tiene por reconocido el uso de suelo para, **cafeterías, fuentes de sodas, neverías y similares, salones y clínicas de bellezas y peluquerías, en una superficie de 199.46 m²**, es importante señalar que anexo al señalado certificado se proporcionó el expediente formado para su emisión. -----
2. Del análisis de las documentales referidas en el punto que antecede, se da cuenta que el solicitante, señalo que la superficie construida del inmueble es de 356.45 m², lo que excede por 156.45 m² los 200 m² de superficie de construcción, por lo que se incumple con lo establecido en el primer párrafo del artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021, aplicable al caso concreto por temporalidad,. -----
3. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa y que son concordante con información vertida por el solicitante y que fueron el sustento para la emisión del **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022**, se dejó de observar que las actividades que se "reconocen" no se realizan actualmente, en el inmueble y que no se realizaban con anterioridad pues del análisis multitemporal en la herramienta electrónica Google Maps así como de las imágenes proporcionadas por la persona denunciante, de las cuales se desprende que en el sitio objeto de investigación, se **desplantaba desde el año 2015 al 2021 un cuerpo constructivo de 2 niveles, sin embargo en el transcurso del año 2022 se ejecutó una obra de construcción de ampliación de un tercer nivel**, situación que se robustece con la asentado en el acta circunstanciada de Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito, en la cual se asentó, que se observó un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, en obra negra la cual cuenta con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero, por lo que no se constataron actividades de construcción ni trabajadores y en consecuencia no se constató, ninguna actividad comercial. -----
4. El **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 21370-151GUVI21 expedido en fecha 03 de enero de 2022**, fue emitido mediando error, dolo o mala fe, por lo que en términos del artículo 89 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, por medio de su Dirección General Jurídica, ya sea revocar de oficio el mencionado certificado en su caso, promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México**, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. De acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, los trabajos de ampliación ejecutados en el inmueble de investigado no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, substanciar el procedimiento de verificación que dio lugar a la colocación de sellos de clausura en el inmueble investigado y enviar a esta Entidad, en su caso copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1773-SOT-425

Regularización, del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, esto es, que el proyecto se destine a uso habitacional. -----

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 las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero y a la Dirección General Jurídica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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. -----