RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 MAR 2024 .----------

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-2023-7010-SOT-1909, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de octubre de 2023, 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 Avenida Cafetales número 1712, interior terraza, Colonia Haciendas de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de noviembre de 2023.----------

En fecha 4 de diciembre de 2023, la persona denunciante mediante escrito de fecha 30 de noviembre de 2023, realizó diversas manifestaciones y aportó como pruebas copia simple de diversas documentales.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas 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, 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.----------

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

La denuncia presentada refiere que los hechos denunciados se ubican en Avenida Cafetales número 1712, interior terraza, Colonia Hacienda de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán. ----------

No obstante, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, así como de las pruebas aportadas por la persona denunciante se advierte que los hechos se llevan a cabo en Avenida Cafetales número 1712, interior terraza o 4to nivel, Colonia Hacienda de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán.----------

Por lo que para efectos de la presente investigación se entenderá que los hechos se ejecutan en Avenida Cafetales número 1712, interior terraza o 4to nivel, Colonia Hacienda de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán. ----------

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 de la Ciudad de México y su Reglamento y 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).

De conformidad con el artículo 43 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. ----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/40/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre, densidad Baja -1 vivienda cada 100.0 m²). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación por vialidad tramo Eje 3 Oriente, Armada de México – Carlota – Armero, en el tramo A´ - B´, de: Calzada del Hueso a: Canal Nacional (Límite Delegacional), la

cual le concede la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 30% de área libre, densidad Baja – 1 vivienda cada 100.0 m²) donde el uso de suelo para **oficinas y despacho: jurídicos** en ambas zonificaciones se encuentra señalado como permitido **únicamente en planta baja**.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que se constató un predio delimitado por un acceso con reja, al interior se desplanta un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura, el cual en su último nivel se encuentra en funcionamiento un despacho con la denominación "Gutiérrez Estrada Diez de Bonilla S.C.".----------

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, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral responsable de las actividades, mediante escrito de fecha 14 de diciembre de 2023, manifestó lo siguiente: ----------

> "(…) *el certificado de uso de suelo al que hace referencia está en trámite y mismo que a la fecha no hemos tenido una respuesta favorable ya que indicaron que sería entregado el 06 de diciembre del presente año y el mismo aún no tiene respuesta* (…)"

Asimismo, aportó como prueba, lo siguiente: imagen escáner del comprobante del Dictamen de Aplicación de la Normatividad de uso del suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de folio 20931-301SAJU23.----------

Por lo anterior, se solicitó a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante los oficios PAOT-05-300/300-12641-2023 y PAOT-05-300/300-1543-2024, de fechas 23 de noviembre de 2023 y 21 de febrero de 2024, informar si expidió certificado en cualquiera de sus modalidades que certifique como permitido el uso de suelo para despachos jurídicos **en la terraza** del inmueble denunciado, así como si emitió Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se cuente con respuesta a lo solicitado.----------

No obstante lo anterior, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SIG SEDUVI) se advierte un antecedente en la expedición de Certificado de uso de suelo para el interior de la terraza, el cual **NO** certifica el uso de suelo para despacho jurídico en este nivel.----------

Adicionalmente, de las pruebas aportadas por la persona denunciante, se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 38313-151TAAR17D, de fecha 01 de noviembre de 2017 en el que se certifica que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m^2 de terreno) y HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m^2 de terreno), donde el uso de suelo, que le concede la Norma de Ordenación por vialidad tramo Eje 3 Oriente, Armada de México – Carlota – Armero, en el tramo A´ - B´, de: Calzada del Hueso a: Canal Nacional (Límite Delegacional), donde el uso de suelo para **oficinas y despachos jurídicos** en ambas zonificaciones se encuentra señalado como permitido **únicamente en planta baja.** ----------

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo por el funcionamiento de un despacho jurídico en la terraza del inmueble, sin que a fecha de emisión de la presente resolución se cuente con respuesta a lo solicitado.----------

En conclusión, el uso de suelo que se ejerce para despacho jurídico en el cuarto nivel del inmueble denunciado se encuentra prohibido y dicho despacho no cuenta con antecedente de emisión de Certificado de uso de suelo que certifique como permitido el uso en la terraza, por lo que contraviene a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.----------

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, realizar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada e imponer las 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 Avenida Cafetales número 1712, interior terraza o 4to nivel, Colonia Hacienda de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Coyoacán, **HC/3/40/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre, densidad Baja -1 vivienda cada 100.0 m²). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación por vialidad tramo Eje 3 Oriente, Armada de México – Carlota – Armero, en el tramo A´ - B´, de: Calzada del Hueso a: Canal Nacional (Límite Delegacional), la cual le concede la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 30% de área libre, densidad Baja – 1 vivienda cada 100.0 m²) donde el uso de suelo para **oficinas y despacho: jurídicos** en ambas zonificaciones se encuentra señalado como permitido **únicamente en planta baja**.----------

2. Durante el reconocimiento de hechos se constató que en su último nivel se encuentra en funcionamiento un despacho con la denominación "Gutiérrez Estrada Diez de Bonilla S.C.".------

3. El uso de suelo que se ejerce para despacho jurídico en el cuarto nivel del inmueble denunciado se encuentra prohibido y dicho despacho no cuenta con antecedente de emisión de Certificado de uso de suelo que certifique como permitido el uso en la terraza, por lo que contraviene a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.----------

4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, realizar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada e imponer las 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: ----------

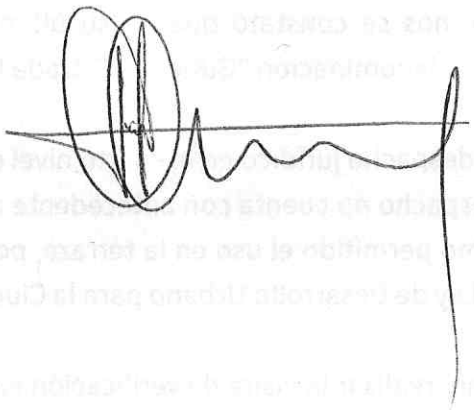
----------**R E S U E L V E**----------

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 y a la Alcaldía Coyoacán 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.----------



JANC/WRB /PRVE/DCV