



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2417-SOT-605

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAR 2023.

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2417-SOT-605, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, esto en el predio ubicado en Calle 16 de septiembre número 36, Colonia Barrio de la Magdalena del Pueblo de San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de mayo de 2022.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de 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 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, y 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 (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como lo son: la Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Ley del Derecho, Disposición y Saneamiento del Agua, todos de la Ciudad de México.-----

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 uso de suelo).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el predio objeto de investigación le aplica la zonificación **HC/2/40/B** (Habitacional Con Comercio en Planta Baja, 2 Niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), **donde el uso de suelo para tienda de autoservicio se encuentra prohibido.**-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 1 nivel a doble altura desplantado en la totalidad del predio, en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Tienda 3B".-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2417-SOT-605

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Encargado del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del uso de suelo ejercido. -----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado presentó escrito ante esta Procuraduría en fecha 16 de agosto de 2022, presento copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 77794-151QUTE21D, el cual certifica la zonificación HC/2/40/B. En este sentido, dicha persona señaló que el uso que ejerce el establecimiento "3B" es de **minisúper**, el cual se encuentra permitido en la zonificación mencionada. -----

Por otra parte, 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 cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 77794-151QUTE21D, el cual certifica la zonificación HC/2/40/B, donde el uso de suelo para **minisúper** se encuentra permitido. -----

A efecto de esclarecer el uso de suelo ejercido para el establecimiento mercantil denominado "Tiendas 3B", a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que para el establecimiento referido por las características de operación y funcionamiento el uso de **minisúper** es similar a la tienda de autoservicio, pero a escala diferente, siendo la primera dirigida para el comercio vecinal, encontrándose permitido el uso de suelo que ejerce el establecimiento "Tiendas 3B". No obstante a lo anterior, en cuanto a la ocupación del establecimiento en la totalidad de la superficie del terreno, no se cumple con la zonificación HC/2/40/B que le corresponde, toda vez que solo podrá destinarse el 60% de la superficie del terreno en planta baja para uso comercial. -----

En conclusión, si bien el uso de suelo de **minisúper** para el establecimiento mercantil denominado "Tiendas 3B" en el predio investigado se encuentra permitido lo cierto es que incumple con la zonificación HC/2/40/B establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, toda vez que solo podrá destinarse el 60% de la superficie del terreno en planta baja para uso comercial. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes que conforme a derecho correspondan. -----

## 2.- En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

En este sentido, el artículo 62 fracciones II y VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que o se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar trabajos de reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. Asimismo, no requieren manifestación ni licencia la demolición de una edificación hasta de 60 m<sup>2</sup> en planta baja, o de un cuarto de hasta 16 m<sup>2</sup>, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. -----

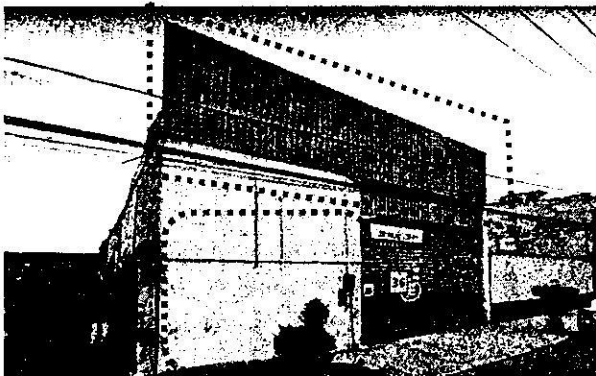


EXPEDIENTE: PAOT-2022-2417-SOT-605

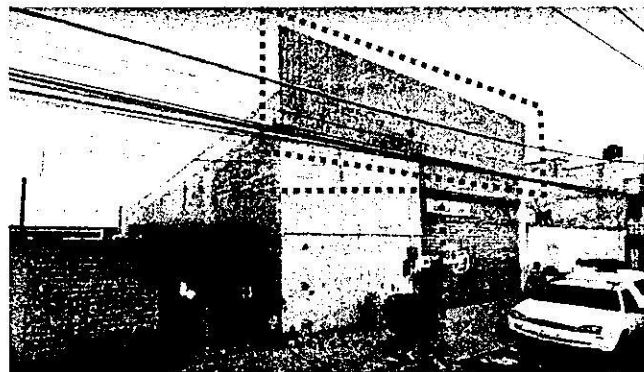
Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 1 nivel a doble altura desplantado en toda la superficie del terreno, en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil, sin constatar actividades de construcción de ningún tipo. -----

A mayor abundamiento, 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 de la Ciudad de México, 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 28 de marzo de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps/preview>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, se advirtió en la imagen de mayo de 2021, un inmueble de un nivel a doble altura, el cual se conforma por muros de mampostería y cuenta con un acceso vehicular con puertas metálicas, donde exhibe la nomenclatura "36", en la sección superior de la fachada cuenta con láminas corrugadas, el cual por sus características físicas tiene uso de bodega. Posteriormente, en la imagen de diciembre de 2021 se observa el mismo inmueble con las mismas características, sin observar algún cambio. No obstante, en la imagen de mayo de 2022 se advierte que el inmueble está siendo intervenido, observando trabajos de remodelación, por otra parte, en la sección poniente de la fachada se observa un vano con una cortina metálica, donde anteriormente se ubicaba un muro de mampostería, asimismo, en la parte superior de la fachada las láminas corrugadas fueron remplazadas por paneles de durok. Por ultimo en la imagen del reconocimiento de hechos de fecha 27 de marzo de 2023 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "Tiendas 3B", observando que en el vano antes mencionado hay vidriera y lamina acanalada. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

De la información obtenida y de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que se llevó a cabo la parcial demolición de un muro de mampostería perteneciente a la fachada del inmueble investigado así como la instalación de paneles de durok en la sección superior de la fachada, observándose en las siguientes imágenes: -----



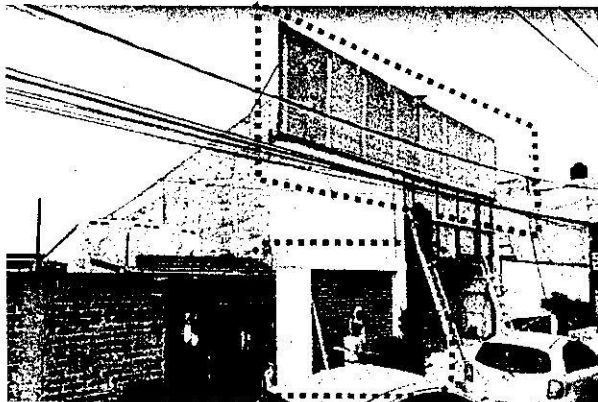
Google Maps Street View – mayo de 2021



Google Maps Street View – diciembre de 2021



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2417-SOT-605



Google Maps Street View – mayo de 2022



Reconocimiento de hechos– 27 de marzo de 2023

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. -----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado presentó escrito ante esta Procuraduría en fecha 16 de agosto de 2022, a través del cual manifestó que únicamente se llevó a cabo la remodelación del inmueble para el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Tiendas 3B", aportando como medio probatorio la memoria descriptiva los trabajos ejecutados. -----

A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Coyoacán informó que en fecha 26 de enero de 2022, se emitió orden de visita de verificación administrativa en materia de construcción al predio investigado, bajo el procedimiento administrativo número DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/030/2022, visita durante la cual se constataron trabajos de obra que se encuentran permitidos conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin constatar alguna irregularidad, por lo que se emitió resolución administrativa de fecha 22 de marzo de 2022, a través de la cual se ordenó concluir y archivar dicho procedimiento. -----

En conclusión, los trabajos de obra ejecutados en el predio investigado, consistentes en la remodelación de un inmueble de un nivel, así como la parcial demolición de un muro de mampostería en la fachada principal y la instalación de paneles de durok en la parte superior de la misma, se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requirieron Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial. -----

## 2.- En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2417-SOT-605

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente alguno de emisión de dictamen de factibilidad de servicios para el predio investigado. -----

En conclusión, el predio investigado no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Tiendas 3B", contraviniendo el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, toda vez que del estudio multitemproal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría que se menciona en párrafos anteriores, el inmueble investigado tenía un uso de bodega entre el periodo de mayo y diciembre de 2021 y posteriormente se modificó el uso de suelo por un establecimiento mercantil (minisúper). -----

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II, IV, 107 fracciones I y II, 110, fracciones III y V, de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----

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 16 de septiembre número 36, Colonia Barrio de la Magdalena del Pueblo de San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, les corresponde la zonificación HC/2/40/B (Habitacional Con Comercio en Planta Baja, 2 Niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), **donde el uso de suelo para tienda de autoservicio se encuentra prohibido.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 1 nivel a doble altura desplantado en la totalidad del predio, en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Tienda 3B". -----
3. Si bien el uso de suelo de minisúper para el establecimiento mercantil denominado "Tiendas 3B" en el predio investigado se encuentra permitido lo cierto es que incumple con la zonificación HC/2/40/B establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, toda vez que solo podrá destinarse el 60% de la superficie del terreno en planta baja para uso comercial. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes que conforme a derecho correspondan. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 1 nivel a doble altura desplantado en toda la superficie del terreno, en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil, sin constatar actividades de construcción de ningún tipo. -----
6. Los trabajos de obra ejecutados en el predio investigado, consistentes en la remodelación de un inmueble de un nivel, así como la parcial demolición de un muro de mampostería en la fachada



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2417-SOT-605**

principal y la instalación de paneles de durok en la parte superior de la misma, los cuales se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requirieron Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial. -----

7. El predio investigado no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Tiendas 3B", contraviniendo el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, toda vez que del estudio multitemproal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría que se menciona en párrafos anteriores, el inmueble investigado tenía un uso de bodega entre el periodo de mayo y diciembre de 2021 y posteriormente se modificó el uso de suelo por un establecimiento mercantil (minisúper). -----
8. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II, IV, 107 fracciones I y II, 110, fracciones III y V, de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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, así como al Instituto de verificación Administrativa, y al Sistema de Aguas, ambos 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN CWR/B/JLP