



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6476-SOT-1443

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 MAY 2022

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 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6476-SOT-1443, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de diciembre de 2021, 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) y establecimiento mercantil, derivado de la operación de oficinas en el predio ubicado en Primera Cerrada Adolfo Prieto número 6, interior 1, tercer nivel, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2022.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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, VII, 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles ordenamientos aplicables en la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), en donde el uso de suelo para servicios básicos en oficinas y despachos, entre otros, servicios profesionales y de consultoría se encuentra prohibido.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar la existencia de un inmueble de aproximadamente 10 metros de frente y 4 niveles de altura, sin



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6476-SOT-1443

alguna denominación social, durante la diligencia se constató la entrada y salida de diversas personas al inmueble, desde la vía pública no fue posible la identificar la operación de oficinas en el lugar.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de la operación del local objeto de denuncia.-----

En respuesta al requerimiento, mediante correo electrónico de fecha 28 de enero de 2022, una persona que no acredita su personalidad en el expediente que nos ocupa, y se ostenta como poseedor del inmueble investigado, manifestó entre otros aspectos, que el inmueble ubicado en Primera Cerrada Adolfo Prieto número 6, interior 1, tercer nivel, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, es utilizado con uso habitacional, negando el funcionamiento de oficinas en el sitio. Asimismo, aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Pasaporte, emitido por parte del gobierno de los Estados Unidos Mexicanos.-----
2. Recibo de requerimiento de pago, por concepto de contraprestación de servicios telefónicos, en el inmueble objeto de investigación.-----

En el caso particular, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-189-2022 de fecha 13 de enero de 2022, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para la operación del local investigado se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio, y en su caso, enviar a esta Entidad el Certificado de Uso de Suelo que acredite sus actividades, así como las documentales que sustentaron su emisión.-----

Al respecto, mediante los oficios SEDUVI/DGOU/DIGDU/140/2022, SEDUVI/DGOU/DRPP/604/2022 y SEDUVI/DGOU/DRPP/1037/2022 de fechas 03 de febrero, 01 de marzo y 06 de abril, todos de 2022, los titulares de la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano y de la Dirección de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informaron lo siguiente:-----

1. Al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media; una vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno), en el cual el aprovechamiento de los usos de suelo clasificados en las Tipografías: "SERVICIOS BÁSICOS EN OFICINAS Y DESPACHOS; OFICINAS DE GOBIERNOS EN GENERAL, DE ORGANISMOS GREMIALES Y ORGANIZACIONES CIVILES, POLÍTICAS, CULTURALES, DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y RELIGIOSOS" en cualquier superficie a ocupar del predio, se encuentran prohibidos.-----
2. Localizó la Constancia de Zonificación de Uso del suelo folio 27517 CZ-01390-93, con fecha de expedición del 25 de enero de 1993, la cual describe como uso de suelo clasificado el de oficinas privativas hasta 1000 m². Asimismo, en su apartado de zona secundaria o norma complementaria se describe el uso de suelo para oficinas en una superficie de 260.68 m².-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6476-SOT-1443

Cabe mencionar, que de las respuestas referidas, se desprende que esa Autoridad Administrativa no tiene conocimiento si la constancia comentada, fue ejercida dentro de la vigencia de la misma, que era de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, con un Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil, Licencia de o Registro de Manifestación de Construcción, ante la Alcaldía Correspondiente, de lo contrario esta **se encuentra sin vigencia**.-----

Al respecto, mediante el oficio PAOT-05-300/300-349-2022 de fecha 27 de enero de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, las Declaraciones de Apertura, Licencias de Funcionamiento, Avisos permisos en el periodo de 1990 a la fecha, para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de oficinas en el predio objeto de denuncia, y en su caso, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; mediante el oficio DGJG/DGEMEP/SEMEVP/808/2022 de fecha 09 de febrero de 2022, el titular de la Jefatura de Unidad Departamental de Licencias de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos de esa Alcaldía, informó que no existe documento algún que valide el funcionamiento del establecimiento objeto de denuncia.-----

Aunado a lo anterior, informó que solicitó una visita de verificación al Establecimiento Mercantil investigado.--

Por otra parte, el titular de la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez, informó que en fecha 09 de marzo de 2022 se programó y ejecutó visita de verificación con número de expediente CVA/A/EM/065/2022 y que las constancias originales fueron canalizadas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de ese Órgano político Administrativo, a efecto de que substancie el procedimiento.-----

Del análisis de las documentales antes descritas, se desprende que el inmueble cuenta con la Constancia de Zonificación de Uso del suelo folio 27517 CZ-01390-93, con fecha de expedición del 25 de enero de 1993, la cual describe el uso de suelo clasificado de oficinas privativas en una superficie de 260.68 m², como permitido, sin embargo la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez señaló que de sus archivos no existe documento que valide el funcionamiento del establecimiento objeto de denuncia, por lo que la **Constancia de mérito no se encuentra vigente**.-----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que si bien el personal adscrito a esta Subprocuraduría no identificó las actividades de oficina en el predio investigado, lo cierto es que ese uso se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar y resolver el procedimiento de verificación con número de expediente CVA/A/EM/065/2022, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles aplicable en la Ciudad de México. Asimismo, le corresponde instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a efecto de hacer cumplir el uso de suelo asignado al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez.-----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6476-SOT-1443

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 Primera Cerrada Adolfo Prieto número 6, interior 1, tercer nivel, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, densidad media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), en donde el uso de suelo para servicios básicos en oficinas y despachos, entre otros, servicios profesionales y de consultoría se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura, en el que se constató la entrada y salida de diversas personas.-----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó sobre la existencia de la Constancia de Zonificación de Uso del suelo folio 27517 CZ-01390-93, con fecha de expedición del 25 de enero de 1993, la cual describe como permitido el uso de suelo de oficinas en una superficie de 260.68 m², siempre que esa constancia fuera ejercida dentro del periodo de su vigencia.-----
4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, señaló que no existe documento que valide el funcionamiento del establecimiento con giro de oficinas en el predio investigado, por lo que la Constancia de Zonificación de Uso del suelo folio 27517 CZ-01390-93, con fecha de expedición del 25 de enero de 1993, no se encuentra vigente.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar y resolver el procedimiento de verificación con número de expediente CVA/A/EM/065/2022, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles aplicable en la Ciudad de México. Asimismo, le corresponde instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a efecto de hacer cumplir el uso de suelo asignado al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez.-----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6476-SOT-1443

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/CRLG

