



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5837-SOT-1465

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 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 XII, 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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2022-5837-SOT-1465**, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 17 de octubre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (modificación) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Rinconada Lago Superior número 4B, Colonia Tacuba, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones III y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 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 construcción (modificación), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcción y sus Normas Técnicas Complementarias, ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

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

#### 1. En materia de desarrollo urbano (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, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30** (Habitacional con -----



Expediente: PAOT-2022-5837-SOT-1465

Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **estacionamientos públicos, privados y pensiones y fondas, antojerías y cocinas económicas se encuentra permitido.** -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de un nivel de altura con fachada blanca, en la parte norte del predio se observa un portón metálico sobre el cual hay un letrero con la leyenda "Elite Team Taller automotriz especializado multimarca", en cuyo interior se observan varios autos y herramientas relacionadas con dicha actividad; asimismo, en la parte sur del predio se observa una accesoria en cuyo interior hay una estufa y bancos para uso de un establecimiento con giro de cocina económica y/o antojería. Al momento de la diligencia, ambos locales se encuentran en operación. -----

Por otra parte, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Administrador, Representante Legal y/o Director Responsable de obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito ingresado a esta Subprocuraduría de fecha 22 de mayo de 2023, tres personas quienes se ostentaron como propietarias del predio de mérito, realizaron diversas manifestaciones, entre otras que el uso de suelo es de vivienda familiar. -----

En razón de lo anterior, se ha solicitado a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, a través de los oficios PAOT-05-300/300-9545-2022 y PAOT-05-300/300-11088-2022 de fechas 01 de noviembre y 16 de diciembre de 2022 respectivamente, informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan en los establecimientos en comento; así como instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponden; sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento, **no se cuenta con respuesta a dichas solicitudes.** -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que si bien es cierto que el uso de suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones y fondas, antojerías y cocinas económicas se encuentra permitido de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, también lo es que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que el giro que se ejerce corresponde a **taller automotriz, mismo que se encuentra prohibido** de conformidad con la zonificación aplicable, por lo que se encuentra en franca violación de los artículos 39 y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en los que se establece que se debe ejercer exclusivamente el giro que en el Certificado se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido, así como que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), solicitado previamente por esta Entidad, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5837-SOT-1465

## 2. En materia construcción (modificación)

Por lo que respecta a la materia construcción (modificación), durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observaron actividades, materiales o personal relacionados con las actividades de construcción; cabe señalar que las características físicas del inmueble son preexistentes. -----

Asimismo, como se menciona en el apartado que antecede, quienes se ostentaron como propietarias del predio de mérito, manifestaron mediante escrito que no se han realizado trabajos de construcción, remodelación y/o ampliación en el predio en comento. -----

No obstante lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-9564-2022 de fecha 01 de noviembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si cuenta con documentos que acrediten la legalidad de los trabajos de obra ejecutados en el inmueble de mérito; así como solicitar a la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación), e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden. -----

En ese sentido, la Dirección antes citada, informó mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/3651/2022 de fecha 23 de noviembre de 2022, que de la búsqueda en sus archivos, no se localizó registro o antecedente alguno de documentales que acrediten trabajos de obra para el predio de mérito. -----

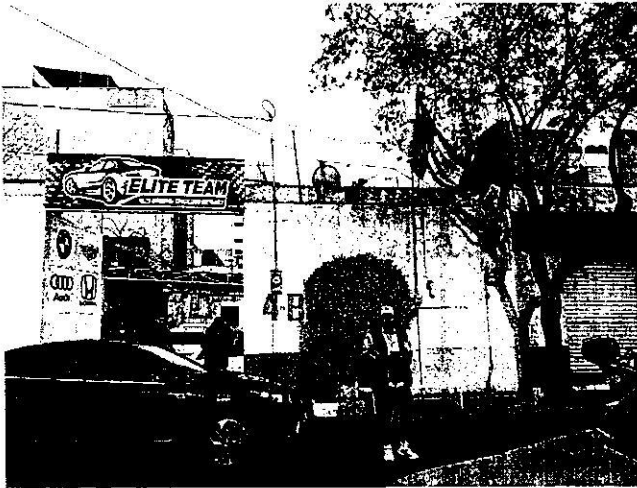
En ese tenor, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esa Subprocuraduría, realizó un análisis espacio temporal con la herramienta Google Maps (Street View), de la cual se desprende que desde Noviembre de 2008 hasta Agosto de 2022, se observa un inmueble de un nivel de altura con un portón metálico de dos hojas y una accesoria. Ver imágenes siguientes: -----



FUENTE: Google Maps (Street View) Noviembre 2008



FUENTE: Google Maps (Street View) Agosto 2022



FUENTE: Reconocimiento de hechos de fecha 16 de mayo de 2023

En conclusión, toda vez que de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, no se constataron trabajos relacionados con actividades de construcción (modificación) al inmueble objeto de investigación, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación en esta materia. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Rinconada Lago Superior número 4B, Colonia Tacuba, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones y fondas, antojerías y cocinas económicas se encuentra permitido, **no así para taller automotriz, donde el uso de suelo se encuentra prohibido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado, se constató un inmueble de un nivel de altura con características preexistentes, con fachada blanca, portón metálico y una accesoria, asimismo se observó un taller automotriz y una antojería en operación. Cabe señalar que al momento de la diligencia, no se observaron actividades, materiales o personal relacionados con la construcción. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5837-SOT-1465

3. El uso de suelo ejercido de taller automotriz se encuentra prohibido de conformidad con la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), solicitado previamente por esta Entidad, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar el resultado de su actuación. -----
4. De las constancias que obran en el expediente que actúa, no se da cuenta que se hayan realizado trabajos de construcción (modificación) en inmueble objeto de investigación, por lo que no se identifica como incumplimiento en la materia que nos ocupa. -----

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 a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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. -----

IGP/RAGT/IARV