



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-2224-SOT-546

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 1 MAY 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, 23 BIS, 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 II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2224-SOT-546, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de agosto de 2020 se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Pensylvania número 136, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre 2021.

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-2224-SOT-546

procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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.

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 ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.

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).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.

El artículo 43 de la citada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-2224-SOT-546

Por su parte, el artículo **SEXTO TRANSITORIO** de la Ley de Desarrollo Urbano, establece que con el propósito de fomentar y consolidar, la actividad económica de la Ciudad, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en coordinación con las Delegaciones emitirá, dentro de un plazo de 90 días posteriores a la entrada en vigor de dicha Ley, un programa de regularización del uso del suelo de establecimientos mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social, y sean de bajo impacto urbano de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de esta Ley, para que cuenten con el certificado del uso del suelo correspondiente y previo pago, por única ocasión, de un derecho por regularización equivalente a cinco días de salario mínimo. Dicho programa tuvo una vigencia de 2 años a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal.

Actualmente, el artículo 42 Quinquies, fracción II, inciso a), de la Ley antes citada, dispone el procedimiento para las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, debiendo ser: Comercio, servicios, administración y **oficinas de bajo impacto urbano**, en locales de hasta 250 m² de superficie construida y, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de hasta 750 m², previa opinión del Director del Patrimonio Cultural de la Secretaría. -

En ambos casos, los usos de gasolineras, verificentros, rastros, frigoríficos, mudanzas y paquetería, no podrán autorizarse. Se entenderá por uso de bajo impacto urbano, los establecimientos mercantiles y de servicio, 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 desarrolle sean al menudeo.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Pensylvania número 136, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de terreno), donde el uso de suelo permitido es habitacional.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-2224-SOT-546

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observa un predio delimitado por barda perimetral, cuenta con un acceso vehicular y uno peatonal, al interior se encuentra desplantado un inmueble de 3 niveles, una persona que atendió la diligencia informó que se encontraba en funcionamiento un consultorio dental.

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante Legal, Propietario, Poseedor, Encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo que ejerce.

Al respecto, una persona que atendió el requerimiento realizado por esta Subprocuraduría, mediante escrito de fecha 17 de noviembre de 2021, recibido en esta Procuraduría el día 18 del mismo año, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba para acreditar el uso de suelo que ejerce, lo siguiente:

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24227-11PEJH11, de fecha de expedición del 06 de junio de 2011, para el predio ubicado en Calle Pensylvania, número 136, local "C", Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, uso de suelo clasificado: administración y asistencia; giro mercantil solicitado: consultorio dental, en 65.00 m².
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24231-11ARMI11, de fecha de expedición del 06 de junio de 2011, para el predio ubicado en Calle Pensylvania, número 136, local comercial "A", Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, uso de suelo clasificado: administración y asistencia; giro mercantil solicitado: oficinas, en 98.00 m².

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/0872/2022, informó que de una búsqueda en sus archivos cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24227-11PEJH11 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24231-11ARMI11, de los cuales proporcionó copia certificada así como del expediente formado con motivo de su emisión e informó desconocer si los mismos han sido ejercidos dentro de la vigencia de los mismos que es de 10 días a partir del día siguiente a su



Expediente: PAOT-2020-2224-SOT-546

expedición, mediante la Declaración de apertura de establecimientos mercantiles ante la alcaldía correspondiente, pues de no ser así, se encontrarían sin vigencia. -----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán mediante oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/959/2022, informó que de una búsqueda en sus archivos así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), localizó los siguientes Avisos de funcionamiento: -----

- Aviso de funcionamiento EM-03, de fecha 15/06/2011, clave única de establecimiento CO2011-06-16RAVBA-00009690, para el establecimiento mercantil denominado DIPRO, con giro de consultorios, en una superficie de 65.00 m², para el predio ubicado en Calle Pensylvania, número 136-C, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán. -----
- Aviso de funcionamiento EM-03, de fecha 15/06/2011, clave única de establecimiento CO2011-06-16MAVBA-00009691, para el establecimiento mercantil denominado OFISICAP, con giro de Oficinas, en una superficie de 98.00 m², para el predio ubicado en Calle Pensylvania, número 136-A, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán. -----

En este sentido, de la información referida anteriormente se desprende que en el predio denunciado se ejerce el uso de suelo para oficinas en una superficie de 98.00 m², así como de consultorio en una superficie de 65.00 m², ambas superficies menores a la superficie establecida en el artículo sexto transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México (100.00 m²), ambos mediante los Certificados de Uso de Suelo folios 24231-11ARMI11 y 24227-11PEJH11, respectivamente; los cuales fueron ejercidos mediante los Avisos de funcionamiento con clave única de establecimiento CO2011-06-16MAVBA-00009691 y CO2011-06-16RAVBA-00009690, por lo que consecuentemente dichos Certificados se encuentran vigentes y amparan el uso de suelo ejercido. -----

En conclusión, el uso de suelo para oficinas y consultorios que se ejercen en el inmueble denunciado se encuentran prohibidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, no obstante, dichos usos se encuentran al amparo de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 24227-11PEJH11 para el uso de consultorio dental y folio 24231-11ARMI11 para el uso de oficinas. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-2224-SOT-546

2. En materia ambiental (ruido).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido derivado del funcionamiento de los establecimientos denunciados.

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, 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 Pensylvania número 136, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de terreno), donde el uso de suelo permitido es habitacional.
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un predio delimitado por barda perimetral, cuenta con un acceso vehicular y uno peatonal, al interior se encuentra desplantado un inmueble de 3 niveles, una persona que atendió la diligencia informó que se encontraba en funcionamiento un consultorio dental.
3. El uso de suelo para oficinas y consultorios que se ejercen en el inmueble denunciado se encuentran prohibidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, no obstante, dichos usos se encuentran al amparo de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 24227-11PEJH11 para el uso de consultorio dental y folio 24231-11ARMI11 para el uso de oficinas.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-2224-SOT-546

4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido derivado del funcionamiento de los establecimientos denunciados.

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:

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, 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.

JANC/WRB/PRME

