



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6127-SOT-1339

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2022

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-2021-6127-SOT-1339, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de noviembre 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y obstrucción de la vía pública, en el predio ubicado en Avenida Paseo del Río número 159, Colonia Barrio Oxtopulco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de diciembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a la autoridad competente 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. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada en fecha 25 de noviembre de 2021, los hechos se realizan en Avenida Paseo del Río número 159, Colonia Barrio Oxtopulco, Alcaldía Coyoacán. -----

No obstante, de las constancias que obran en el expediente, se cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/966/2017, de fecha de expedición 25 de abril de 2018, para el predio ubicado en **Joaquín Gallo número 159, Colonia Barrio Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán.** -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Joaquín Gallo número 159, Colonia Barrio Oxtopulco Universidad, 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), establecimiento mercantil y obstrucción de la vía pública, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y su reglamento, todos para 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 (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, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/50/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad B: baja, una vivienda a cada 100 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, **donde el uso de suelo para clínicas de corta estancia se encuentra prohibido.** -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles sin que se pueda advertir el uso que se le da, toda vez que no exhiben letrero o denominación. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer, mediante oficio se solicitó al representante legal, propietario y/o poseedor del inmueble investigado realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y proporcionara las documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan. Al respecto, quien se ostentó como administradora única de la persona moral propietaria del predio, mediante escrito de fecha 21 de enero de 2022, realizó diversas manifestaciones y anexo copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37541-151COJO18, de fecha de expedición 29 de junio de 2018, el cual contiene la resolución definitiva para el cambio de uso de suelo que autoriza el uso de suelo de clínica de corta estancia (Cirugía ambulatoria) en una superficie de 250.00 m² de construcción existente, con acceso directo a la vía pública. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Resolución para el cambio de uso de suelo en el predio de mérito, así como con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37541-151COJO18. Al respecto, dicha Secretaría informó que localizó antecedente de solicitud de cambio de uso de suelo con fundamento en lo dispuesto en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) para el predio investigado ingresado a través del Área de Atención Ciudadana de esa Secretaría en fecha 10 de mayo de 2018 y registrado con el folio 26772-321COJO18, la cual se resolvió procedente mediante la Resolución Definitiva para el cambio de uso de suelo, con fundamento en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de fecha 01 de junio de 2018. -----

Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, a solicitud de esta Subprocuraduría, remitió copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37541-151COJO18, de fecha 29 de junio de 2018, el cual contiene la Resolución definitiva para el cambio de uso del suelo, en el cual se resolvió que se autoriza y se permite el cambio de uso de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán para permitir los usos de servicios/servicios técnicos, profesionales y sociales/servicios especializados de salud/ Clínica de corta estancia (Cirugía Ambulatoria) en una superficie de 250.00 m² de construcción existente, con acceso directo a la vía pública, lo anterior se resume en lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6127-SOT-1339

Domicilio	Superficie (m ²)	Uso
Joaquín Gallo número 159, Barrio Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	250.00	Clínica de corta estancia (Cirugía Ambulatoria)

Ahora bien, a efecto de corroborar la superficie de uso autorizada, 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 08 de marzo de 2022, realizó la consulta a Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, se localizaron imágenes a pie de calle y de forma aérea, con base en las áreas se realizó un cálculo aproximado de la superficie construida del inmueble, dando como resultado una superficie construida de 399.70 m². 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. -----



Imágenes 1 y 2. En las que se advierte que la superficie en la que se ejerce el uso de clínica es de 399.70 m². Fuentes Google Maps agosto de 2019.

Es decir, existe una diferencia de 149.70 m² respecto de la superficie de uso autorizada (250 m²) en la Resolución de Cambio de Uso de suelo. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a la superficie de ocupación de la clínica en el predio



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6127-SOT-1339

investigado. Al respecto, dicho Instituto Informó que en fecha 22 de abril del presente año, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas, y de las determinaciones que la Administración dicte en aplicación de dicha Ley. -----

En conclusión, en el predio investigado se ejerce el uso de suelo de Clínica de corta estancia (Cirugía Ambulatoria), uso permitido de conformidad con la Resolución de cambio de Uso de Suelo con fundamento en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de fecha 01 de junio de 2018, en una superficie de 250 m² de construcción existente; sin embargo, de la revisión del predio con la herramienta de google, se advierte que la superficie de construcción existente es de 399.70 m², excediendo en 149.70 m² la superficie de uso autorizada. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo ejecutado en fecha 22 de abril de 2022, así como imponer las sanciones procedentes. -----

2. En materia de establecimiento mercantil.

Los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que cada establecimiento mercantil debe contar con Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

El artículo 35 fracción XVI de la referida Ley, establece que se consideran de Bajo Impacto los establecimientos que proporciona los servicios de intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales con fines de lucro, como es el caso de la clínica que se investiga. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles o en su caso algún otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento del establecimiento referido, así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite; en caso de no contar con la información referida, realizar las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil. Al respecto, dicha Dirección informó que cuenta con lo siguiente: ---

- Aviso de funcionamiento de fecha 30 de julio de 2018, con clave única de establecimiento CO2018-07-30 AVBA00247120, para un establecimiento denominado Clínica Nova Cirugía Plástica, S.A. de C.V. con giro de clínica, para una superficie de local de 250 m².-----

En ese sentido, si bien el establecimiento denunciado cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, lo cierto es que incumple con la superficie del local referido en el mismo (250 m²) autorizada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37541-151COJO18. -----



Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas de verificación en materia de establecimientos, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

3. En materia de obstrucción a la vía pública.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito no se constató la obstrucción a la vía pública. -----

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 Joaquín Gallo número 159, Colonia Barrio Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán le corresponde la zonificación le corresponde la zonificación H/3/50/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad B: baja, una vivienda a cada 100 m²), donde el uso de suelo **para clínicas de corta estancia se encuentra prohibido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles sin que se pueda advertir el uso que se le da, toda vez que no exhiben letrero o denominación. -----
3. En el predio investigado se ejerce el uso de suelo de Clínica de corta estancia (Cirugía Ambulatoria), uso permitido de conformidad con la Resolución de cambio de Uso de Suelo con fundamento en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de fecha 01 de junio de 2018, en una superficie de 250 m² de construcción existente; sin embargo, de la revisión del predio con la herramienta de google, se advierte que la superficie de construcción existente es de 399.70 m², excediendo en 149.70 m² la superficie de uso autorizada-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo ejecutado en fecha 22 de abril de 2022, así como imponer las sanciones procedentes. -----
5. Cuenta Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, lo cierto es que incumple con la superficie del local referido en el mismo (250 m²) autorizada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37541-151COJO18. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6127-SOT-1339

6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas de verificación en materia de establecimientos, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----
7. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito no se constató la obstrucción a la vía pública. -----

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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JAN C/WRB/AG