



Expediente: PAOT-2022-1161-SOT-253

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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1161-SOT-253, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle José María Vertiz número 712, interior 1 y 10, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de marzo de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, VIII 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), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles, las anteriores para 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 desarrollo urbano (uso de suelo)

Ahora bien, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la 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 Pública dicte en aplicación de esta Ley. (...)".

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que



Expediente: PAOT-2022-1161-SOT-253

por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: 1 vivienda cada 33.00 m² de terreno), asimismo, la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Dr. Vertiz, en el tramo Q-R de: Viaducto Miguel Alemán a Av. División del Norte, le concede la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), donde los usos de suelo para "consultorios dentales y oficinas", se encuentran como permitidos únicamente en planta baja. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia durante la cual, se constató que el inmueble objeto de denuncia es preexistente y consta de 4 niveles, con 4 locales comerciales de diversos giros en la planta baja. Es importante mencionar que respecto al interior número 10, la persona que atendió la diligencia refirió que el departamento es de uso habitacional. Por cuanto hace al interior 1, se informó que dicho departamento se encuentra en planta baja. -----

En razón de lo anterior, se giraron oficios a los Propietarios, Poseedores, Encargados y/o Responsables de los respectivos interiores, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan. -----

Al respecto, el día 11 de abril de 2022, una persona quien se ostentó como administradora del inmueble objeto de denuncia, se presentó en las oficinas de esta Procuraduría, y proporcionó como medio de prueba copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 67207-151HEAR19D de fecha 21 de noviembre de 2019 y Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Bajo Impacto folio BJACAP2022-04-0700343813 clave del establecimiento BJ2022-04-07RAVBA00343813 de fecha 6 de abril de 2022 para oficina administrativa con consultorio dental, para el interior 1 del inmueble objeto de investigación. -----

Por cuanto hace al interior 10, al momento de la emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta. -----

En razón de anterior, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informe la zonificación aplicable al predio de mérito y si emitió algún Certificado de Zonificación de Uso de Suelo. Sin que se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad. -----

En conclusión, por cuanto hace al interior 1 del inmueble de mérito derivado del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito se desprende, que se llevan a cabo actividades de oficina administrativa y consultorio dental, usos que se encuentran como permitidos para el inmueble de mérito conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----



Expediente: PAOT-2022-1161-SOT-253

Mientras que para el interior 10, no se advierten incumplimientos, toda vez que derivado del reconocimiento de hecho realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **no se constató un uso distinto al habitacional.** -----

Es de señalar que de conformidad a lo manifestado en el escrito de denuncia "(...) *el régimen de propiedad en condominio del edificio prohíbe el uso de los departamentos para otro uso que no sea el de casa habitación (...)*", al tratarse de un hecho relacionado con el régimen de propiedad en condominio es competencia de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, quien tiene por objeto procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para la Ciudad de México, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de la misma en términos de lo dispuesto por el artículo 1 de la Ley en comento, misma que inicia sus actuaciones a instancia de la parte interesada teniendo como vías para presentar la queja la escrita, llamada telefónica y medios electrónicos, que pueden ser consultados en la página electrónica <https://www.prosoc.cdmx.gob.mx/>; por lo que se sugiere a la persona denunciante, acudir a dicha Dependencia. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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 José María Vertiz número 712, interior 1 y 10, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárezle aplica la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: 1 vivienda cada 33.00 m² de terreno), asimismo, la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Dr. Vertiz, en el tramo Q-R de: Viaducto Miguel Alemán a Av. División del Norte, le concede la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), en esta última zonificación los usos de suelo para "consultorios dentales y oficinas", se encuentran como permitidos únicamente en planta baja, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, donde los usos de suelo para "consultorios dentales y oficinas", se encuentran como permitidos únicamente en planta baja. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble objeto de denuncia es preexistente y consta de 4 niveles, con 4 locales comerciales de diversos giros en la planta baja. Es importante mencionar que respecto al interior número 10, la persona que atendió la diligencia refirió que el departamento es de uso habitacional. Por cuanto hace al interior 1, se informó que dicho departamento se encuentra en planta baja. -----
3. **En el interior 1 del inmueble de mérito, derivado del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito se desprende, que se llevan a cabo actividades de oficina administrativa y consultorio dental, usos que se encuentran como permitidos para el inmueble de mérito conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.** -----



Expediente: PAOT-2022-1161-SOT-253

En el interior 10 del inmueble de mérito, no se advierten incumplimientos, toda vez que derivado del reconocimiento de hecho realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató un uso distinto al habitacional. -----

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: -----

----- R E S U E L V E -----

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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN/C/EEP/JEGG