



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1689-SOT-723

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 NOV 2019**

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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1689-SOT-723, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de mayo de 2019, 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) por las actividades de estacionamiento público que se realizan en el predio ubicado en Calle Francisco Ortega número 40, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de mayo de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se notificó oficio al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de 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, V, 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. -----

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia ciudadana interpuesta ante esta Entidad, los hechos denunciados se realizan en Calle Francisco Ortega número 40, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán. -----

No obstante, de las diligencias realizadas por esta Subprocuraduría se tiene que el domicilio del predio de interés es el ubicado en el número 42 de la Calle Francisco Ortega, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Calle Francisco Ortega número 42, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1689-SOT-723

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) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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 conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, se tiene que al predio de interés le aplica la zonificación HU 7.5/30 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 30% mínimo de área libre), donde no se permite un uso distinto al habitacional unifamiliar plurifamiliar, parques y jardines. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en el inmueble ubicado en Calle Francisco Ortega número 42, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento público perteneciente a la empresa "EOPERMEX". Durante la diligencia únicamente se encontró un vehículo estacionado al interior. -----

Aunado a lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad, se notificó el oficio correspondiente al responsable de los hechos que se investigan, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que se realizan, por lo cual una persona que se ostentó como propietario del establecimiento mercantil denunciado, presentó escrito ante esta Entidad a través del cual realizó diversas manifestaciones y anexó, entre otros, copia simple de los siguientes documentos: -----

1. Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio COAVAP2016-11-0100190419 clave del establecimiento CO2016-11-01AAVBA00190419 para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento público en una superficie de 313.75 m². -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57905-151ORRI16 de fecha 02 de septiembre de 2016, en el que se especifica que el uso de suelo permitido es para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, plazas, explanadas, jardines y parques. -----

En ese sentido, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo en la zonificación aplicable al caso se encuentra permitido, de ser el caso, remitir Certificado que acredite



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1689-SOT-723

como permitido el uso de suelo que se ejerce, sin que al momento de emisión del presente documento se cuente con alguna respuesta. -----

Cabe señalar que se realizó la consulta del Certificado folio 57905-151ORRI16 en la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y se corroboró la existencia y publicación de dicho certificado, toda vez que se encuentra digitalizado en la misma, sin embargo, el mismo no refiere la actividad de estacionamiento público como uso de suelo permitido. -----

Por otro lado, es importante destacar que la Norma Complementaria General denominada "Estacionamiento", la cual se encuentra puntualizada en dicho Certificado, hace referencia a los nuevos proyectos de vivienda que se pretendan realizar en un futuro para dicha zona, **más no ampara el uso de suelo de estacionamiento público como es el caso**, toda vez que este último se refiere a una actividad mercantil, por lo que no existe algún supuesto mediante el cual se permita el uso que se ejerce en el predio de interés. -----

En esas consideraciones, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con antecedentes que acrediten el funcionamiento del establecimiento mercantil de interés, en caso contrario, instrumentara visita de verificación al mismo, toda vez que el giro ejercido (estacionamiento público) es incompatible con los usos de suelo permitidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que al momento de emisiones del presente instrumento se cuente con alguna respuesta. -----

Adicionalmente a lo anterior, se solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración de Finanzas de la Ciudad de México, informar los antecedentes y usos registrados para el predio de interés, la que mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DRPC/3076/2019, informó que de conformidad con el Padrón Fiscal del Impuesto Predial, el uso registrado para el predio de interés es **habitacional** para una superficie de terreno de 313.75 m². -----

De lo anterior se tiene que en el inmueble ubicado en Calle Francisco Ortega número 42, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, únicamente se permite el uso habitacional unifamiliar plurifamiliar, parques y jardines, sin embargo se constató que en el mismo opera un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento público, sin que para ello se cuente con Certificado de Uso de Suelo que acredite dicho uso como permitido. -----

En ese sentido, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio de interés, toda vez que el uso que se ejerce (estacionamiento público) se encuentra prohibido e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Del mismo modo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, toda vez que las actividades se realizan en el sitio de interés son incompatibles con el uso de suelo permitido, imponiendo las sanciones que resulten procedentes, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1689-SOT-723

PAOT-05-300/300-7784-2019, así como considerar la revocación del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio COAVAP2016-11-0100190419 para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento público en una superficie de 313.75 m², toda vez que autoriza un giro que no se encuentra permitido. -----

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, 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 Francisco Ortega número 42, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán le corresponde la zonificación HU 7.5/30 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 30% mínimo de área libre), donde no se permite un uso distinto al habitacional unifamiliar, parques y jardines. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Francisco Ortega número 42, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, se constató el funcionamiento de un establecimiento con giro de estacionamiento público perteneciente a la empresa "EOPERMEX". -----
3. El propietario del predio de interés pretende acreditar la legalidad de las actividades que realiza con Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio COAVAP2016-11-0100190419 clave del establecimiento CO2016-11-01AAVBA00190419 para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento público en una superficie de 313.75 m² y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57905-151ORRI16 de fecha 02 de septiembre de 2016, el cual no especifica como permitido el uso de estacionamiento público en el predio. -----
4. La Norma Complementaria General denominada "Estacionamiento", señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57905-151ORRI16 de fecha 02 de septiembre de 2016, hace referencia a los nuevos proyectos de vivienda que se pretendan realizar en la zona, sin embargo, no ampara el uso de suelo de estacionamiento público por tratarse de una actividad mercantil, de lo que no existe algún supuesto mediante el cual se permita el uso que se ejerce en el predio de interés. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio de interés e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que se incumple con la zonificación aplicable al predio conforme el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1689-SOT-723

6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que las actividades se realizan en el sitio de interés son incompatibles con el uso de suelo permitido, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante PAOT-05-300/300-7784-2019, así como revocar el Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio COAVAP2016-11-0100190419 toda vez que autoriza un giro que no se encuentra permitido, incumpliendo lo previsto en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de 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.-----

JELN/JDNN/MEAG