



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4474-SOT-1652
Y ACUMULADO PAOT-2019-4581-SOT-1684

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 OCT 2021

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 los expedientes números PAOT-2019-4474-SOT-1652 y PAOT-2019-4581-SOT-1684, relacionados con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 05 y 12 de noviembre del 2019, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) por la operación de una clínica médica en el predio ubicado en Calle París número 150, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 22 y 25 de noviembre de 2019, respectivamente.

Para la atención de las denuncias ciudadanas presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II y IV, 25 fracción III 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 y 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 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.



Expediente: PAOT-2019-4474-SOT-1652
Y ACUMULADO PAOT-2019-4581-SOT-1684

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, 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 del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle París número 150, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional unifamiliar, 9.0 metros de altura, 40% mínimo de área libre, una vivienda por cada 500 m² de terreno, donde únicamente se permite el uso del suelo habitacional, como a continuación se muestra: -----

Cuadro 23. Tabla de Usos del Suelo del PPDU Colonia del Carmen

		ZONA SECTORIAL						Alturas expresadas en metros sobre el nivel de banqueta	
		Habitacional						Platónicas	
USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO X	7.50 m y 9.00 m						7.50 m y 9.00 m	
		Habitacional	Unifamiliar	Platónicas	Platónicas	Platónicas	Platónicas	Platónicas	Platónicas
CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELLO									
Vivienda	Unifamiliar								X
	Platónicas	X							X
Administración Privada	Consultorios, Agencias de viaje, Oficinas Corporativas	X	X	X					X
Tiendas de Productos Básicos y Especialidades	Venta de artículos en general	X	X		X				X
Tiendas de Servicios	Sala de belleza, Peluquería, Estética, Talleres de costura familiar, Estudio y Laboratorio fotográfico, Reparación de electrodomésticos y seres menores, Servicio de alquiler, Artículos en general, Reparación de artículos en general, Servicios, Limpieza y mantenimiento de edificios	X	X	X					X
	Transportes Terrestres	Estacionamientos públicos y privados						X	X
Espacios Abiertos	Plazas, Esplanadas, Jardines y Parques								X

NOTA: 1. TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA, ESTARÁN PROHIBIDOS.

2. LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS SE CONSIDERAN PROHIBIDOS EN LA ZONA HISTÓRICA DE COYOACÁN.

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen



Expediente: PAOT-2019-4474-SOT-1652
Y ACUMULADO PAOT-2019-4581-SOT-1684

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle París número 150, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles que no ostenta alguna razón social o comercial, tampoco se constató la entrada o salida de personas del lugar.

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer y respetar la garantía de audiencia, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-9412-2019 dirigido al propietario, poseedor y/o responsable del establecimiento mercantil, mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble de interés. Al respecto, quien se ostentó como presunta propietaria del inmueble presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría, mediante el que realizó diversas manifestaciones y señaló que realiza **actividades de consultorio médico** al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México; no obstante, no aportó alguna documental que acreditará la legalidad de las actividades.

Sobre el particular, resulta importante destacar que el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México a que hace referencia el Aviso de Apertura, señala lo siguiente: --

"(...) Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas.

Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.

No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada (...)". ---

Por otro lado, 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



Expediente: PAOT-2019-4474-SOT-1652
Y ACUMULADO PAOT-2019-4581-SOT-1684

tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, 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; realizó la búsqueda electrónica del domicilio objeto de denuncia e identificó la página <https://es-la.facebook.com/toquenaturalmasaje/>, en la que se hace referencia a terapias corporales como lo son: *Natural Thai-Massage, Masaje Yakuun, Masaje Toque-Sport y Toque Prenatal*, contando el sitio con imágenes fotográficas de las actividades que realizan. -----

En esas consideraciones y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad en la materia, se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Calle París número 150, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, mediante el cual se acredite como permitido el uso de suelo para clínica médica o terapéutica, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que el uso de suelo que se ejerce en el sitio de interés se encuentra prohibido, quien mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/358/2020, informó que personal especializado en funciones de verificación procedió a ejecutar la orden de visita de verificación al inmueble de mérito y que las constancias derivadas de la diligencia fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación. -----

Al mismo tiempo, se solicitó 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 el uso de suelo que se ejerce es incompatible con el uso de suelo permitido, incumpliendo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Del Carmen, los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Por lo tanto, se tiene que en el predio ubicado en Calle París número 150, Colonia del Carmen, se realizan actividades comerciales de consultorio médico y terapéutico, usos que se encuentran prohibidos conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, además de que no cuenta con la documentación que acredite la legalidad de las mismas, incumpliendo los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México concluir el procedimiento de verificación iniciado en el predio de interés e informar el resultado del mismo a esta Entidad. -----



Expediente: PAOT-2019-4474-SOT-1652
Y ACUMULADO PAOT-2019-4581-SOT-1684

De igual manera, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-761-2020. -----

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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle París número 150, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional unifamiliar, 9.0 metros de altura, 40% mínimo de área libre, una vivienda por cada 500 m² de terreno, donde el uso del suelo para consultorio médico y terapéutico se encuentra prohibido. -----
2. De las constancias que integran el expediente de interés, se tiene que en el domicilio ubicado en Calle París número 150, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, se realizan actividades comerciales de consultorio médico y terapéutico, usos que se encuentran prohibidos conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen. -----
3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación en el predio de interés, por lo que le corresponde concluir el mismo e informar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles solicitada por esta entidad para el domicilio denunciado, mediante oficio PAOT-05-300/300-761-2020. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-4474-SOT-1652
Y ACUMULADO PAOT-2019-4581-SOT-1684

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.-Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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.-----