



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 JUL 2023**

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, 25 fracción VIII, 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-2021-6360-SOT-1413 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de diciembre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido) por las actividades que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en calle Tenayuca número 140, colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de diciembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IV Bis, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

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), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, con características de uso de habitacional, sin identificar denominación social o giro mercantil, actividades de salón de fiestas ni emisiones sonoras; no obstante, quien atendió la diligencia señaló que el inmueble es usado para oficinas e indicó que ocasionalmente se realizan convivios internos, sin que sea rentado para fiestas.

Al respecto, de la consulta realizada en el buscador Google, se desprende que en el inmueble objeto de denuncia opera un establecimiento mercantil con giro de oficinas en la modalidad de co-working.

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble de referencia le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



Expediente: PAOT-2021-6360-SOT-1413

altura y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para salón de fiestas y oficinas no aparece como permitido. -----

Por otra parte, en atención al oficio PAOT-05-300/300-5300-2021, emitido por esta Subprocuraduría, quien se ostentó como persona copropietaria del inmueble objeto de la presente denuncia, informó que en dicho inmueble se ejerce el giro de oficinas, en el cual se encuentran establecidas distintas empresas, remitiendo entre otras documentales, lo siguiente: -----

- Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio BJA VAP2019-10-0300282779 y clave de establecimiento BJ2019-10-03AVBA00282779 de fecha 02 de octubre de 2019; para el establecimiento denominado "IWORKING" con giro mercantil de Oficinas – Renta de espacios en una superficie de 380 m²; tramitado con el Certificado Único de Uso de Suelo folio 14653-151SAJO19 de fecha de expedición 09 de abril de 2019. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0376/2018 de fecha 26 de marzo de 2018, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relacionado con la conclusión del trámite de solicitud de Cambio de Uso del suelo con fundamento en artículo 42 (hoy 42 Quinquies) de la Ley de Desarrollo Urbano para Ciudad de México, registrado con número de folio 39165-321TOER15, respecto a la Resolución Definitiva publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 23 de junio de 2017, en el cual especifica que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0344/2018 de fecha 20 de marzo de 2018, se notificó al Registro Público de Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, la Resolución de cambio de uso del suelo; sin embargo, el interesado deberá gestionar la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, así como tramitar su nuevo Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se refleje el Cambio de Uso del Suelo autorizado. -----

Es importante señalar que para el trámite para Cambio de Uso de Suelo, el artículo 42 Quinquies fracción II inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano para Ciudad de México, establece que las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio y servicios de bajo impacto urbano; se podrán instalar en locales de hasta 250 m² de superficie construida; y una vez emitida la resolución respectiva, el interesado deberá solicitar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, en el que se haga constar el Cambio de Uso del Suelo. -----

En este sentido de la consulta a la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 23 de junio de 2017 (no.96), se identificó la publicación denominada "*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 con número de folio 39165-321TOER15 para el predio ubicado en Tenayuca No. 140, Colonia Letrán Valle, Delegación Benito Juárez*", en la cual se autoriza y se permite el Cambio de Uso de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, para el uso de Servicios / Servicios técnicos profesionales y sociales / Servicios básicos en oficinas y despachos / Oficinas en 2 niveles, con una superficie ocupada por el uso de 250.00 m², además de los usos permitidos por la zonificación vigente H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno). -----

Adicionalmente, en dicha publicación en el Transitorio Tercero refiere lo siguiente: -----

*"(...) **TERCERO.-** Si transcurridos los (90) días naturales, contados a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución Definitiva en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la interesada no ha realizado los tramites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el artículo 242, párrafo tercero del Código Fiscal del Distrito Federal, la presente Resolución quedará sin efectos.*



Expediente: PAOT-2021-6360-SOT-1413

Asimismo, remitirá un ejemplar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, informando que la particular, solicitará su debida inscripción a ese Registro, previo pago de derechos.

*Una vez publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México la presente Resolución Definitiva, la Dirección General de Desarrollo Urbano solicitará su inscripción al Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, a fin de que a **petición de la interesada** y previo pago de los derechos correspondientes, **se expida el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se refleje el uso del suelo que le fue autorizado**, de conformidad con el artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Una vez cumplidos los numerales que anteceden, archívese el expediente como asunto totalmente concluido (...). --*

Énfasis añadido.

Al respecto, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), se identificó el Certificado Único de Uso de Suelo folio 14653-151SAJO19 de fecha 09 de abril de 2019, en el cual se asentó que le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno), donde se permiten los usos del suelo habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, garitas y caseta de vigilancia, representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, estacionamientos públicos, privados y pensiones y plantas de tratamiento de aguas residuales; sin embargo, en el citado Certificado no refiere la Resolución definitiva para el cambio de uso de suelo, con número de folio 39165-321TOER15 la cual permite el uso de suelo para oficinas. -----

En razón de lo anterior, el artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tiene por objeto inscribir y resguardar los planes, programas, y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano; así como, expedir Certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en el acervo registral; por lo que si bien, esta Entidad tiene conocimiento que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0344/2018 de fecha 20 de marzo de 2018 se solicitó al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México la inscripción de la Resolución definitiva antes mencionada, también lo es que el interesado debió haber tramitado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se viera reflejado el Cambio de Uso del Suelo que le fue autorizado, como lo establece el Transitorio Tercero de la referida Resolución. -----

De lo anteriormente señalado se desprende que, al no contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite como permitidas las actividades de oficinas, la Alcaldía no podrá otorgar el Aviso que permita la apertura del establecimiento mercantil, tal y como lo establece el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, el cual señala que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo. -----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se cuenta con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJAVALP2019-10-0300282779 de fecha 02 de octubre de 2019, proporcionado por la persona copropietaria del inmueble, el cual fue tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14653-151SAJO19 expedido el 09 de abril de 2019; sin embargo, en dicho certificado no se asentó la Resolución del cambio de uso del suelo autorizado para el giro de oficinas, por lo que no es el documento adecuado para acreditar el uso de suelo para oficinas. -----



Expediente: PAOT-2021-6360-SOT-1413

En conclusión, el inmueble objeto de investigación cuenta con Resolución definitiva para el cambio de uso de suelo, con número de folio 39165-321TOER15, la cual permite el uso de suelo para oficinas; sin embargo, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se asiente dicho Cambio de Uso del Suelo; por lo tanto el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14653-151SAJO19 expedido el 09 de abril de 2019, utilizado para tramitar el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJAVAP2019-10-0300282779, no acredita como permitido el uso de suelo para las actividades de oficinas. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar las acciones correspondientes para dejar sin efectos el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio BJAVAP2019-10-0300282779, toda vez que el giro manifestado no es compatible con el asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14653-151SAJO19 expedido el 09 de abril de 2019; adicionalmente, le corresponde ejecutar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que, las actividades de oficinas no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que las acredite como permitidas, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones. -----

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. Se constató un inmueble de 3 niveles de altura, con características de uso de habitacional, sin identificar denominación social o giro mercantil, actividades de salón de fiestas ni emisiones sonoras; no obstante, quien atendió la diligencia señaló que el inmueble es usado para oficinas e indicó que ocasionalmente se realizan convivios internos, sin que sea rentado para fiestas. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble de referencia le corresponde la zonificación: H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para salón de fiestas y oficinas no aparece como permitido. -----
3. Una persona que se ostentó como copropietaria, presentó Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio BJAVAP2019-10-0300282779, para el establecimiento denominado "IWORKING" con giro mercantil de renta de espacios para oficinas en una superficie de 380 m²; tramitado con el Certificado Único de Uso de Suelo folio 14653-151SAJO19 de fecha de expedición 09 de abril de 2019. -----
4. El inmueble investigado cuenta con Resolución definitiva para el cambio de uso de suelo, con fundamento en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México con número de folio 39165-321TOER15, en la cual se autorizó el Cambio de Uso de Suelo para oficinas en una superficie de 250.00 m². -----
5. El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14653-151SAJO19, utilizado para tramitar el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJAVAP2019-10-0300282779, no acredita como permitido el uso de suelo para las actividades de oficinas. -----



Expediente: PAOT-2021-6360-SOT-1413

- 6. El inmueble objeto de investigación cuenta con Resolución definitiva para el cambio de uso de suelo, con número de folio 39165-321TOER15, la cual permite el uso de suelo para oficinas; sin embargo, el interesado debió tramitar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se viera reflejado el Cambio de Uso del Suelo que le fue autorizado. -----
- 7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar las acciones correspondientes para dejar sin efectos el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio BJAVAP2019-10-0300282779, toda vez que el giro manifestado no es compatible con el asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14653-151SAJO19 expedido el 09 de abril de 2019; adicionalmente, le corresponde ejecutar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que, las actividades de oficinas no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que las acredite como permitidas, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones. -----
- 8. En materia ambiental, no se constató la generación de emisiones sonoras en el inmueble de referencia, toda vez no se realizan actividades de salón de fiestas, si no de oficinas. -----

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 y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez. -----

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. -----

IGP/RMGG/BCP

Year	Month	Day	Temperature	Humidity	Wind Speed	Wind Direction	Clouds	Pressure	Visibility	Notes
1912	Jan	1	50	75	10	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	2	55	80	12	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	3	60	85	15	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	4	65	90	18	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	5	70	95	20	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	6	75	100	22	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	7	80	105	25	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	8	85	110	28	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	9	90	115	30	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	10	95	120	32	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	11	100	125	35	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	12	105	130	38	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	13	110	135	40	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	14	115	140	42	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	15	120	145	45	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	16	125	150	48	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	17	130	155	50	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	18	135	160	52	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	19	140	165	55	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	20	145	170	58	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	21	150	175	60	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	22	155	180	62	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	23	160	185	65	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	24	165	190	68	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	25	170	195	70	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	26	175	200	72	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	27	180	205	75	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	28	185	210	78	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	29	190	215	80	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	30	195	220	82	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.
1912	Jan	31	200	225	85	SE	Partly Cloudy	30.0	10	Clear morning, light breeze.