



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**Expediente: PAOT-2019-2171-SOT-929**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **13 DIC 2019**

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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2171-SOT-929, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y fusión de predios, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle José María de Teresa números 182 y 188, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 BIS, 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.-----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y fusión de predios, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



**Expediente: PAOT-2019-2171-SOT-929**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y fusión de predios, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y el Reglamento de Construcciones 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) y establecimiento mercantil**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que a los predios investigados les corresponde la zonificación **HU/7.5m/50** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura y 50% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, donde el uso de suelo para oficinas se encuentra **prohibido**. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos predios, el primero, marcado con el número 182 se encuentra delimitado por una barda perimetral, sin constatar la entrada y salida de personas; en el segundo predio, marcado con el número 188 se advierte el flujo de personas y automóviles entrando y saliendo, estos últimos con el logotipo "FALCÓN servicios Integrales en Salud y Tecnología". -----

Por lo anterior, se giró oficio al poseedor, encargado y/o propietario de los inmuebles, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 01 de julio de 2019, quien se ostentó como propietario de los predios referidos, manifestó que los predios son independientes y proporcionó como prueba de su dicho para el predio ubicado en José María de Teresa número 182: copia de la Constancia de Alineamiento folio 1654-2015, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 36519-151MUIV14 y Resolución de Conclusión de Expediente Número DVA/EM/217/2019 de la Dirección de Verificación Administrativa de la Alcaldía Álvaro Obregón del predio ubicado en José María de Teresa número 182. Así como, para el predio ubicado en José María de Teresa número 188 Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3057/12, Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio número 16513 y Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto. -----



**Expediente: PAOT-2019-2171-SOT-929**

Asimismo, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia de las documentales que integran el expediente formado con motivo de la expedición de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos número CAD-101393 folio 16513 fecha de ingreso 04 de diciembre de 1993, informar la zonificación que le aplica a cada uno de los predios objetos de denuncia y si el uso para oficinas y uso complementario de comedor de empleados y sala de capacitación se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos, así como enviar copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36519-151-MUIV14, de fecha 05 de junio de 2014 para el predio José María de Teresa número 182. -----

Al respecto, dicha Secretaría informó que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón a los predios de interés les aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido, 50% de área libre, altura de 7.50 m., y el tercer nivel podrá ser de hasta 9.00m., ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción, donde el uso de suelo para oficinas se encuentra **prohibido**, por consiguiente los usos complementarios se encuentra **prohibidos**. Por otra parte, informó que cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36519-151MUIV14 con fecha de expedición 30 de mayo de 2014, referente al predio ubicado en Calle José María de Teresa número 182, el cual certifica que al predio le corresponde la zonificación habitacional. Por último, informó que cuenta con Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 16513 de fecha de expedición 08 de julio de 1993, referente al predio ubicado en Calle Canal de Tezontle número 940, Mz. 17, Lote. 19, Colonia Ampliación Ramos Millan, Alcaldía Iztacalco, la cual no corresponde con el predio de interés, (José María de Teresa número 188), en consecuencia no fue emitido por esa autoridad. -----

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto folio AOAVAP2018-05-1800241046, de fecha 18 de mayo de 2018, con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), o en su caso algún otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento para el predio ubicado en Calle José María de Teresa número 188, colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón, así como el Certificado de Uso de Suelo presentado para dicho trámite. -----

Al respecto, dicha Alcaldía informó que cuenta con dicho documento, del cual no se cuenta con documentación alguna ya que no se han realizado integración de expediente. No obstante, en el citado Aviso refiere que cuenta con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio número 16513. -----



**Expediente: PAOT-2019-2171-SOT-929**

Respecto al predio ubicado en José María de Teresa número 182, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón proporcionar copia de la Resolución de Conclusión de fecha veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, de expediente número DVA/EM/217/2019. -----

Al respecto, dicha Alcaldía proporcionó copia de la Resolución referida de la que se desprende que con fecha 27 de mayo de 2019, se emitió la Orden de Visita de Verificación con número de expediente DVA/EM/2017/2019, en materia de Establecimiento Mercantil al inmueble ubicado en Calle José María de Teresa número 182, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón, donde en fecha 10 de junio de 2019, se ordenó la práctica de una inspección ocular del inmueble referido, con la finalidad de constatar el uso ejercido, observado un garaje, sala, comedor, cocina, cuatro recámaras y baños, sin observar ningún tipo de giro mercantil, ni actividad de ningún tipo más que casa habitación, por lo que se determinó dicho expediente concluido, debido a la imposibilidad material de ejecutar lo ordenado en el procedimiento administrativo de verificación. -----

En conclusión, de la investigación realizada se desprende que el uso de suelo ejercido en el predio ubicado en Calle José María de Teresa número 182, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón es habitacional, el cual se ajusta a lo permitido en la zonificación aplicable. El establecimiento mercantil con uso de oficinas ubicado en José María de Teresa número 188 incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, toda vez que el uso de suelo se encuentra prohibido, sin que con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio número 16513 se pueda acreditar el mismo, toda vez que no fue emitida por la autoridad competente. Y aún y cuando cuenta con Aviso ante el SIAPEM, dicho uso se encuentra registrado con base en la Constancia referida. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil por cuanto hace al cumplimiento del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimiento Mercantiles, imponer las medidas e seguridad y sanciones procedentes. Así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Aviso número AOAVAP2018-05-1800241046. -----

## **2. En materia de fusión de predios**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron dos predios, sin observar fusión entre ellos. -----



**Expediente: PAOT-2019-2171-SOT-929**

(Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura y 50% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, donde el uso de suelo para oficinas se encuentra **prohibido**. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos predios, el primero, marcado con el número 182 se encuentra delimitado por una barda perimetral, sin constatar la entrada y salida de personas; en el segundo predio, marcado con el número 188 se advierte el flujo de personas y automóviles entrando y saliendo, estos últimos con el logotipo "FALCÓN servicios Integrales en Salud y Tecnología". -----
3. El uso de suelo ejercido en el predio ubicado en Calle José María de Teresa número 182, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón es habitacional, el cual encuentra permitido en la zonificación aplicable. -----
4. El establecimiento mercantil con uso de oficinas ubicado en José María de Teresa número 188 incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, toda vez que el uso de suelo se encuentra prohibido, sin que la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio número 16513 se pueda acreditar el mismo, toda vez que no fue emitida por la autoridad competente. Y aún y cuando cuenta con Aviso ante el SIAPEM, dicho uso se encuentra registrado con base en la Constancia referida. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil por cuanto hace al cumplimiento del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimiento Mercantiles, imponer las medidas e seguridad y sanciones procedentes. Así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Aviso número AOAVAP2018-05-1800241046. -----
6. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la fusión de los predios denunciados. -----

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.-----



**Expediente: PAOT-2019-2171-SOT-929**

Al respecto, mediante escrito de fecha 01 de julio de 2019, quien se ostentó como propietario de los predios referidos, manifestó que los predios son independientes y proporcionó como prueba de su dicho copia de la Constancia de Alineamiento folio 1654-2015. -----

A efecto de corroborar la emisión de las documentales referidas, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si para los predios de referencia cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. ---

Al respecto, dicha Alcaldía informó que cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 1654-2015, de fecha de expedición 09 de marzo de 2015 para el predio ubicado en Calle José María de Teresa número 182, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón, sin contar con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial para el predio ubicado en José María de Teresa número 188, de la misma Colonia y Alcaldía. -----

A efecto de mejor proveer, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 01 de julio de 2019, quien se ostentó como propietario de los predios referidos, realizó diversas manifestaciones dentro de las cuales refiere que cada predio es independiente y no existe ninguna fusión. -----

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si para los predios de referencia cuenta con licencia de fusión de predios, quien informó que no cuenta con dicho documento. -----

En conclusión, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la fusión de los predios denunciados. -----

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. A los predios ubicados en Calle José María de Teresa números 182 y 188, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HU/7.5m/50**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**Expediente: PAOT-2019-2171-SOT-929**

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 a la Alcaldía Álvaro Obregón 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/CWRB/BARS