



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5816-SOT-1461

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5816-SOT-1461, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de octubre 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Abasolo número 87, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre 2022. -----

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

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 para la Ciudad de México y su Reglamento, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Abasolo número 87, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5816-SOT-1461

Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y Espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos.-----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que en el predio referido se encuentra colgada en el acceso vehicular, una lona con la siguiente información "RENTA DE DESPACHO COMO OFICINA O CONSULTORIO", -----

En este sentido, 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 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*; en fecha 11 de enero de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google en la página electrónica (<https://www.inmuebles24.com/propiedades/espacio-en-renta-para-oficina-o-consultorio-en-64755767.html>), de la que se desprende que en el inmueble ubicado en Calle Abasolo número 87, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, se renta un espacio "Local comercial – 10 m²" para oficina o consultorio. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Poseedor, Encargado, Representante Legal y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Certificados de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el uso de suelo de oficinas; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

Por lo que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SIG – SEDUVI), de la cual se advierte que dentro de los antecedentes de trámite no se encuentra algún Certificado que certifique como permitido el uso de suelo de oficinas. -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Director de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio número SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/04803/2023, de fecha 31 de marzo de 2023, recibido en esta Procuraduría el día 03 de abril del mismo año, informó que de una búsqueda exhaustiva en su sistema, cuenta con la siguiente información: la superficie del predio es de 247 m², el uso que tiene registrado es (H) Habitacional y cuenta con una superficie de construcción de 280 m². -----

Así mismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-11561/DGSU/2023, de fecha 25 de abril de 2023, recibido en esta Procuraduría el día 27 del mismo mes y año, informó que derivado de una búsqueda



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5816-SOT-1461

en sus archivos electrónicos, cuenta con la siguiente información: el predio se encuentra registrado desde el 12 de noviembre de 1994 con uso doméstico, situación que hasta el momento prevalece. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Subdirección de Procesos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán mediante oficio número DGGAJ/DJ/SPJ/893/2023, de fecha 27 de junio de 2023, recibido en esta Procuraduría el día 06 de julio del mismo año, informó que ejecutó visita de verificación con número de procedimiento administrativo DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAEM/EM/085/2023, para el establecimiento mercantil ubicado en el predio denunciado, de la cual se desprende informe de inejecución por oposición; por lo que ejecutaría nueva visita de verificación en materia de establecimiento mercantil; sin que proporcionara información sobre la visita de verificación en materia de **uso de suelo** solicitada. -----

Es importante señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de oficina en el inmueble denunciado; no obstante, de una posterior consulta realizada a la página electrónica <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/alcllcpa-espacio-en-renta-para-oficina-o-consultorio-en-64755767.html>, se advierte que se sigue ofertando la renta de un espacio de 15 m² para oficina o consultorio. -----

En conclusión, el uso de suelo para oficinas, despachos o consultorios se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo con el cual acreditar dicho uso, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo en el predio denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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, 90 fracción X y 94 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 Abasolo número 87, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio denunciado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y Espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos. -----
2. Durante el primer reconocimiento de los hechos denunciados, se constató que en el predio referido se encuentra colgada en el acceso vehicular, una lona con la siguiente información "RENTA DE DESPACHO COMO OFICINA O CONSULTORIO". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5816-SOT-1461

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de oficina en el inmueble denunciado; no obstante, de una posterior consulta realizada a la página electrónica <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/alcllcpa-espacio-en-renta-para-oficina-o-consultorio-en-64755767.html>, se advierte que se sigue ofertando la renta de un espacio de 15 m² para oficina o consultorio. -----

3. El uso de suelo para oficinas, despachos o consultorios se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo con el cual acreditar dicho uso, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo en el predio denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

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

JANC/WPB/PRVE