



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-066-SOT.

Mariana Boy Tamborrell, Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 2º, 5º fracciones IV y XII, 6º fracciones II y IV, 10 fracciones I y XVI, 18, 23, fracciones I y III, y 23 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; y 1º y 83 de su Reglamento vigente; y

-----**CONSIDERANDO**-----

I.- Que personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó en fecha 04 de julio del año en curso, visita de reconocimiento de hechos en el inmueble ubicado en **calle Emiliano Zapata número 45, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc**; en dicha diligencia se constató lo siguiente:

“(...) SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES DE ALTURA, DEL CUAL SE IDENTIFICA EN LA PLANTA BAJA (NIVEL 1) UN LOCAL COMERCIAL DE VENTA DE ROPA, QUE AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA SE ENCUENTRA EN FUNCIONAMIENTO. (...)”

Enfasis añadido

II.- Con el objeto de mostrar la normatividad aplicable, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) y el Programa Parcial “**Centro Histórico**”, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, resultando que al inmueble ubicado en **calle Emiliano Zapata número 45, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc**, le aplica lo siguiente:

- **Zonificación: Habitacional con Comercio en Planta Baja** (número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica) y 20% mínimo de área libre, tiene asignada cuenta catastral: **006_018_16** y una superficie del predio de **381 m²**.
- **Es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial** por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y dentro de los polígonos de **Área de Conservación Patrimonial, además ubicado en Zona Histórica perímetro A, con nivel 4** de protección, en donde las demoliciones, sustituciones, modificaciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de esa Secretaría y deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- En razón de que se localiza en área de conservación patrimonial, **le aplica la Norma de Actuación número 4, perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía**; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela de su conservación y consolidación), por lo que

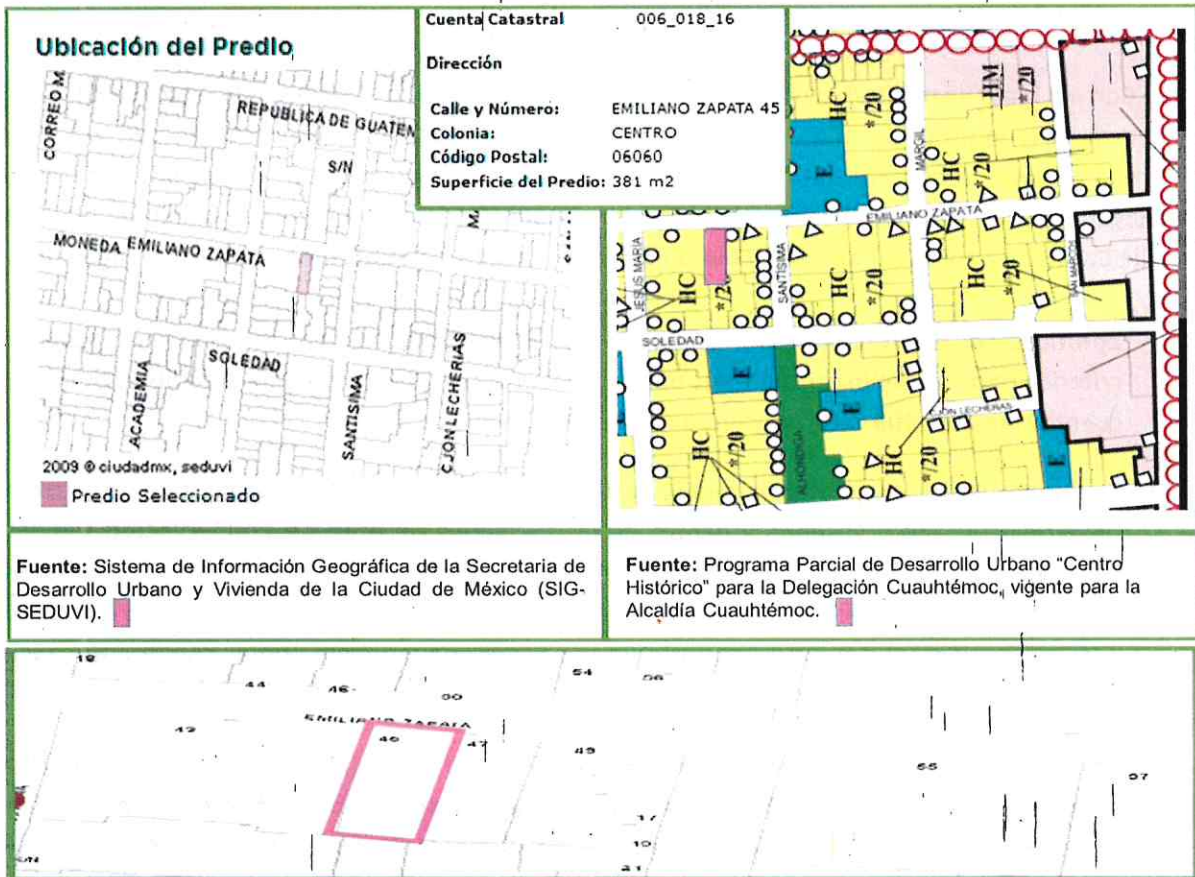


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-066-SOT.

cualquier intervención en él que requiere de Dictamen Técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

- Los proyectos arquitectónicos con usos de suelos permitidos, deberán integrarse a la tipología del inmueble de valor, así como considerar las adecuaciones que no alteren su estructura original.
- No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble de valor cuando se modifique o se ponga en riesgo la estructura y forma de la edificación y/o contexto urbano patrimonial inmediato.
- Aplican las normas particulares del Programa Parcial “**Centro Histórico**”, entre otras las siguientes:
 - De las tablas de usos de suelo permitidos
 - Usos del suelo prohibidos



Medellín 202, piso 3, Colonia Roma
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 11000

CIUDAD **INNOVADORA**
Y DE **DERECHOS**

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-066-SOT.

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja (Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica) Ver Tabla de Uso	0	2.2	20	0		0	0

Sitios Patrimoniales							
Características Patrimoniales:							
Inf. de la Norma Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.							

No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
964	EMILIANO ZAPATA GRAL	45	006_018_16	2		4

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc

III.- Que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establece que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano; **siendo obligatoria su exacta observancia.**

IV.- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, y el artículo 68 del Reglamento de la Ley en cita, establecen que en el ordenamiento territorial la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, atenderá a la **conservación, recuperación y acrecentamiento del Patrimonio Cultural de la Ciudad de México**, además, los Programas establecen que la delimitación y regulación del Patrimonio Cultural Urbano será de conformidad con los Programas. Por lo que, **el inmueble, objeto del presente, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, en Zona Histórica perímetro A, con nivel 4 de protección, por lo que los usos de suelos permitidos, deberán integrarse a la tipología del inmueble de valor, así como considerar las adecuaciones que no alteren su estructura original. Además no se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble de valor cuando se modifique o se ponga en riesgo la estructura y forma de la edificación y/o contexto urbano patrimonial inmediato.**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-10-066-SOT.

V.- Que la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 2º lo que se entiende por establecimiento mercantil, lo que incluye la prestación de servicios, así como lo que se considera por giro mercantil, lo cual deberá ser acorde a los usos de suelo permitidos.

Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

(...)

XII. **Establecimiento mercantil:** Local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o **prestación de servicios lícitos**, con fines de lucro; (...)

XVI. **Giro Mercantil:** La actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, **permitida en las normas sobre uso de suelo**. Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de la presente Ley son compatibles al giro mercantil y que se ejercen en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; (...)

Énfasis añadido

VI.- Que de conformidad con los artículos 31 y 39 del ordenamiento en cita, se determina que los trámites y requisitos para el funcionamiento de todo establecimiento, requiere del **aviso de declaración de apertura**, con el cual se debe acompañar el **certificado de uso de suelo**, que se citan para pronta referencia:

Artículo 31.- Las personas titulares de establecimientos mercantiles que presenten por medio del Sistema un Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Impacto Vecinal, proporcionarán la siguiente información: (...)

VI. Giro mercantil que se pretende operar;

VII. **Certificado de Zonificación de uso del suelo para el giro que se pretende operar;** (...)

Artículo 39.- El Aviso a que se refiere el artículo anterior permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido."

Énfasis añadido

VII.- Que de conformidad con el artículo 4 fracción IX del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, el "Certificado Unico de Zonificación de uso de suelo" el cual es un documento público en el que se hacen constar las disposiciones en materia de zonificación para un predio o inmueble determinado que establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, precepto que se cita para pronta referencia:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-066-SOT.

“Artículo 4. Además de las definiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...)

*IX. **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo:** documento público en el que constan las disposiciones normativas específicas para un predio o inmueble determinado que se establece en los instrumentos de planeación de Desarrollo Urbano. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos, del mismo modo no constituye permiso, autorización o licencia alguna; (...).”*

Enfasis añadido

VIII.- Que de conformidad con los artículos 17 fracciones I y V, y 20 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, es competente para emitir los **Certificados de Zonificación de Uso de Suelo**, atribución que recae en los certificadores conjuntamente con el titular de la Dirección de Registro de los Planes y Programas, siendo los encargados de emitir el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo**, preceptos que se citan para pronta referencia:

Artículo 17. Corresponde a la Secretaría, a través de la Dirección General de Administración Urbana por sí o por conducto del Registro de los Planes y Programas:

- I. **Vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la expedición de los Certificados de Zonificación, Certificación de Zonificación Digitales y Certificados por Derechos Adquiridos;** (...)*
- V. **Expedir los Certificados de Zonificación, los Certificados de Zonificación Digital y los Certificados por Derechos Adquiridos, que resulten procedentes, de conformidad con la Ley y el presente Reglamento; en caso contrario emitirá la improcedencia de los mismos.** (...)*

Artículo 20. El certificador es el servidor público facultado para emitir los Certificados de Zonificación y los Certificados por Derechos Adquiridos, estos últimos conjuntamente con el titular del Registro de los Planes y Programas y, en su caso, emitir las improcedencias de los mismos, sin perjuicio del ejercicio directo por parte del titular de la Dirección General de Administración Urbana por conducto del Registro de los Planes y Programas; así como emitir las correcciones procedentes a los Certificados de Zonificación Digitales, las cuales se realizarán de forma impresa, atendiendo a lo previsto en el Título Sexto, Capítulo Uno, De los Procedimientos para la Corrección de Actos Administrativos”, del presente Reglamento; también se encarga de optimizar el Sistema Centro de Información Urbana para el Desarrollo administración de la Ciudad de México.

Enfasis añadido.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-066-SOT.

Que esta Procuraduría tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, siendo necesario constatar su cumplimiento, y;

Vistos los textos legales citados y argumentos vertidos, se dicta el siguiente:

-----**ACUERDO**-----

PRIMERO.- Llévase a cabo la investigación de oficio por parte de esta Procuraduría, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de uso de suelo del inmueble ubicado en **Emiliano Zapata número 45, colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, con cuenta catastral 005_098_10**.

SEGUNDO.- Corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio de los hechos referidos en el punto PRIMERO, e integrar el expediente respectivo.

TERCERO.- Túrnese copia con firma autógrafa de este Acuerdo a la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, a efecto de que proceda a la atención de lo instruido en el presente.

Ciudad de México, a **diecinueve de julio de dos mil veinticuatro**, así lo acordó y firma la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, Mtra. Mariana Boy Tamborrell.

MAEL/JARC/IMAH/JOML