



Expediente: PAOT-2022-1782-SOT-429

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 SEP 2022.

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1782-SOT-429, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 28 de marzo 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Adelina Patti número 64, Colonia Ex Hipódromo de Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de abril de 2022.-----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento 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, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.-----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias, para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

#### En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que "(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. (...)".-----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Por otro lado, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables,



Expediente: PAOT-2022-1782-SOT-429

previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, el artículo 55 de dicho Reglamento, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, dismantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación.. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio le corresponde la **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles de altura máximo, 20% mínimo de área libre, zonificación Z: lo que indique el Programa Delegacional en materia de vivienda mínima), donde de conformidad con la tabla de usos de suelo de dicho Programa, los únicos permitidos en la zonificación habitacional son los siguientes:-----

GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS	
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar	
			Habitacional Plurifamiliar	
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados	Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosticerías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; paletterías, neverías y dulcerías.	1
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados.	1
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Oficinas de Gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Garitas y casetas de vigilancia.	
NOTAS:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</li><li>2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</li><li>3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.</li></ol>			
NOTA 1	En las Colonias: Morelos, Peralvillo, Ex Hipódromo de Peralvillo, Maza, Felipe Pescador, Valle Gómez, Tránsito, Esperanza y Paulino Navarro, con zonificación Habitacional se permitirá el Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados y el Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico en planta baja y en un área máxima de 50 m².			

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio que cuenta con dos frentes, por ubicarse en la intersección de las calles Arrigo Boito y Adelina Patti, el cual se encuentra delimitado por tapiales, en cuyo interior se observó que el inmueble preexistente fue demolido, no se constató el uso del predio para ningún giro, no se observó letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción, ni trabajos de obra.-----



**Expediente: PAOT-2022-1782-SOT-429**

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades realizadas. Sin que se cuente con respuesta. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que no existen antecedentes de Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo relacionados con el predio objeto de denuncia. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc**, mediante el oficio AC/DGODU/0221/2022 de fecha 6 de mayo de 2022, informó que para el predio objeto de investigación no cuenta con antecedentes de documentación que ampare trabajos constructivos. Asimismo, informó que giró el oficio número DGODU/0220/2022 el día 6 de mayo de 2022 a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, a través del cual solicitó procedimiento de visita de verificación. -----

En conclusión, derivado del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito se desprende en el predio objeto de denuncia se ejecutaron trabajos de demolición de un inmueble preexistente, lo cual si bien no advierte ningún incumplimiento respecto a la materia de uso de suelo, los trabajos de demolición incumplen el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Licencia de Construcción Especial. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento de verificación solicitado mediante el oficio número DGODU/0220/2022 el día 6 de mayo de 2022 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. Al predio ubicado en Calle Adelina Patti número 64, Colonia Ex Hipódromo de Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles de altura máximo, 20% mínimo de área libre, zonificación Z: lo que indique el Programa Delegacional en materia de vivienda mínima), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, en donde se permite el uso de suelo de vivienda, comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocados, comercio vecinal de productos básicos, de uso personal, oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública y doméstico. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio que cuenta con dos frentes, por ubicarse en la intersección de las calles Arrigo Boito y Adelina Patti, el cual se encuentra delimitado por tapiales, en cuyo interior se observó que el inmueble preexistente fue demolido, no se constató el uso del predio para ningún giro, no se observó letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción, ni trabajos de obra. -----





**Expediente: PAOT-2022-1782-SOT-429**

3. En el predio objeto de denuncia se ejecutaron trabajos de demolición de un inmueble preexistente, lo cual si bien no advierte ningún incumplimiento respecto a la materia de uso de suelo, los trabajos de demolición ejecutados incumplen el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Licencia de Construcción Especial.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento de verificación solicitado mediante el oficio número DGODU/0220/2022 el día 6 de mayo de 2022 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc; 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/EBP/JEGG