



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 AGO 2024** . -----

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-IO-71-SOT-60, relacionado con la investigación presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de septiembre de 2022, la Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), conservación patrimonial y construcción (modificación), por el funcionamiento de los establecimientos ubicados en calle Progreso número 172, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

Ahora bien, mediante Acuerdos de fechas 17 de octubre de 2022 y 01 de julio de 2024, se trasladaron copias simples de las documentales que obran en el expediente PAOT-2022-74-SOT-19, consistentes en: -----



Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

- Resolución Administrativa de fecha 28 de septiembre de 2022, emitida por esta Subprocuraduría. -----
- Oficio PAOT-05-300/300-9519-2022 de fecha 01 de noviembre de 2022, dirigido a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----
- Oficio PAOT-05-300/300-9548-2022 de fecha 01 de noviembre de 2022, dirigido a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
- Escrito presentado en fecha 19 de abril de 2022 ante esta Procuraduría, por una persona que se ostentó como copropietario y representante legal del inmueble ubicado en Progreso número 172, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo y de los siguientes anexos: Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 2675, con fecha de expedición 03 de junio de 1997, expedida por el Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del D.F. de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, acompañada de la certificación folio DGOU/0286/2022, de fecha 18 de febrero de 2022, emitida por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Oficio INVEACDMX/DG/DCMVA/1912/2023 de fecha 21 de junio de 2023, emitido por la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----
- Oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SCI/OF-1030/2024 de fecha 13 de junio de 2024, emitido por la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo y sus anexos: Resolución Administrativa AMH/DGGAJ/1551/2022, de fecha 25 de agosto de 2022, así como Cédula de Notificación. -----

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), conservación patrimonial y construcción (modificación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

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

1. En materia de conservación patrimonial y construcción (modificación).

De los antecedentes referidos se desprende que existe identidad en los hechos investigados en el expediente al rubro citado y los denunciados dentro del expediente PAOT-2022-74-SOT-19, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de esta Procuraduría y su Reglamento para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 96 de su Reglamento; y se emitió Resolución Administrativa en fecha 28 de septiembre de 2022, en la que se concluyó lo siguiente: -----

“(...)

1. *Al predio ubicado en calle Progreso número 172, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de la totalidad del terreno). -----*

*Asimismo, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----*

2. *Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de investigación se observó un inmueble preexistente de dos niveles, que cuenta con varios locales comerciales en planta baja y estacionamiento hacia la calle Progreso. Se observaron trabajos de remodelación en ejecución para habilitar una tienda de autoservicio en los locales de la colindancia oeste y al interior del inmueble con acceso sobre calle -----*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

Prosperidad, constatando la presencia de trabajadores, herramientas y material para construcción; sin observar letrero con información de la obra. -----

3. *Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con las imágenes de Google Maps, se advierte que en el inmueble investigado se realizaron trabajos constructivos de modificación, consistentes en la apertura de vanos en la planta baja del inmueble para habilitar locales comerciales, así como la colocación de marquesinas. -----*
4. *El predio objeto de denuncia no cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para los trabajos de modificación que se ejecutan. -----*
5. *Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa relacionado con el inmueble objeto de denuncia, valorando en su procedimiento el contenido de la presente resolución administrativa, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----*
6. *Los trabajos constructivos de modificación, no cuentan con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----*
7. *Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente 1193/2021/OB, e imponer las sanciones procedentes; valorando en su procedimiento el contenido de la presente resolución administrativa y enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -*

(...)" -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

Cabe señalar que la citada Resolución Administrativa emitida en fecha 28 de septiembre de 2022 dentro del expediente PAOT-2022-74-SOT-19, es considerada como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicho instrumento puede ser consultado en el Portal Oficial de esta Procuraduría en el enlace: <http://www.paot.mx/resultados/resoluciones1.php> o bien, a través de la Oficina de Información Pública de esta Entidad. -----

En relación con lo anterior, resulta de suma importancia mencionar que, si bien el procedimiento de investigación concluyó, el expediente referido se encuentra en seguimiento, de conformidad con lo previsto en los artículos 51 fracción XXIII y 96 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Por lo que la Resolución Administrativa referida fue notificada a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (INVEA), para que en el ámbito de su competencia realizaran lo que conforme a derecho corresponda. -----

En respuesta a las citadas solicitudes, la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 29 de septiembre de 2022, se emitió resolución administrativa recaída al expediente INVEACDMX/OV/DU/501/2022, en materia de desarrollo urbano, en la que se determinó imponer como sanciones una multa y la clausura total temporal del inmueble. Asimismo, refirió que en contra de dicha resolución se interpuso medio de impugnación, el cual se encontraba subjulice, por lo que la resolución no había quedado firme. -----

Por otra parte, la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que dentro del expediente 1193/2021/OB, emitió resolución administrativa número AMH/DGGAJ/1350/2022, de fecha 25 de agosto de 2022, en la que se ordenó archivar el procedimiento administrativo como total y definitivamente concluido, toda vez que no se determinaron irregularidades. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

Adicionalmente, en seguimiento a la Resolución Administrativa emitida por esta Entidad, en fecha 02 de diciembre de 2022 personal adscrito a esta Entidad realizó un reconocimiento de hechos, diligencia durante la cual se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observaron varios establecimientos mercantiles en funcionamiento, constatando que los trabajos constructivos concluyeron. Asimismo, se constataron sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México en uno de los establecimientos, denominado “DON ERAKI”, con número de expediente INVEACDMX/OV/DV/749/2022. -----

Es de señalar que, durante otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 17 de octubre de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría observó varios establecimientos mercantiles en funcionamiento en el predio investigado; sin embargo, se constataron sellos de clausura en el establecimiento mercantil denominado “DON ERAKI”. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar la razón que motivó la imposición de sellos y el estado que guarda el procedimiento instaurado al establecimiento mercantil denominado “DON ERAKI”. En respuesta, la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que localizó un procedimiento incoado al inmueble de referencia, con número de expediente **INVEACDMX/OV/DU/744/2022**, en el que se ejecutó visita de verificación el 27 de septiembre de 2022, y en misma fecha se ordenó imponer la suspensión total temporal de actividades. Posteriormente, el 22 de noviembre de 2022 se emitió resolución administrativa, en la que se determinó imponer como sanciones una multa y la clausura total temporal del inmueble, por lo que la suspensión total temporal de actividades dejó de cumplir su objeto, ordenándose por tal motivo el levantamiento de los sellos de suspensión y la colocación de los sellos de clausura, estado que se impuso en fecha 05 de diciembre de 2022. Asimismo, informó que se cuenta con un procedimiento jurisdiccional ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, el cual se encuentra en substanciación y que guarda relación directa con los hechos informados por ese Instituto, en el que se ordenó retirar los sellos de suspensión de actividades impuestos al establecimiento. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 13 de junio de 2024 por personal adscrito a esta Entidad, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el predio investigado no se observaron trabajos constructivos en ejecución, tampoco se constataron sellos de clausura en el establecimiento mercantil denominado “DON ERAKI”. -----

De lo antes expuesto, se concluye que durante la presente investigación, no se constataron trabajos constructivos en el predio ubicado en calle Progreso número 172, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, toda vez que los trabajos de modificación han finalizado; aunado a que el INVEA emitió dos resoluciones administrativas en las que se determinó imponer como sanciones multa y la clausura total temporal del inmueble. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si las resoluciones administrativas recaídas a los expedientes INVEACDMX/OV/DU/501/2022 e INVEACDMX/OV/DU/744/2022 han quedado firmes y, en su caso, si el particular subsanó las irregularidades detectadas y dio cumplimiento a las sanciones; remitiendo a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente. -----

2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), **en donde los usos de suelo para oficinas y despachos, minisúpers, tiendas de autoservicio, taquerías, gimnasios, centros de adiestramiento en artes marciales y alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos se encuentran prohibidos.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 02 de diciembre de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el predio objeto de



Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

investigación, se observaron varios establecimientos mercantiles con frente hacia la calle Progreso: una taquería denominada “DON ERAKI”, una bodega de alimentos denominada “Calii”, una escuela de box y una tienda de conveniencia denominada “Tiendas 3B”, los cuales se encontraban en funcionamiento al momento de la diligencia. Asimismo, en el segundo nivel se ostentaba un letrero con la leyenda “Se rentan oficinas”. -----

Al respecto, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o administrador del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos investigados. En respuesta, una persona que se ostentó como copropietario y apoderado legal del otro copropietario del inmueble de mérito, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran las siguientes: “(...) Des el **01 de agosto de 1996**, reste el inmueble de mérito y desde entonces lo utilice como comercio al público en general y oficinas. (...); “(...) Lo anterior, tal y como lo acredito con la copia certificada de la **CONSTANCIA DE ACREDITACIÓN DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS NUMERO C. A. D.-97, FOLIO: 2875**, de fecha **03 DE JUNIO DE 1997**, expedida por la **SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**, (...) Documento en el que a simple vista se aprecia que el inmueble de mérito tiene un uso de suelo acreditado por derechos Adquirido para **COMERCIO Y OFICINAS** en una superficie de **1484 m²** de construcción en una superficie total del predio de **1944.17 M²**. (...)” [sic]. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio investigado cuenta con Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 2675, o si cuenta con algún Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de suelo para servicios (taquerías y/o gimnasios y/o alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos). En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que **no localizó antecedente alguno para los usos de suelo de taquerías y/o gimnasios y/o alquiler de bodegas** con o sin refrigeración de productos perecederos. Además, remitió copia certificada de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 2675, con fecha de expedición 03 de junio de 1997, donde se convalidan derechos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

adquiridos para “**COMERCIO Y OFICINAS**”, en una superficie de construcción de 1,484 m², en una superficie total del predio de 1,944.17 m²; así como los siguientes anexos: -----

- Manifestación de Construcción folio 1454, de fecha 03 de agosto de 1981, para una superficie total de construcción de 1,484.80 m² en un nivel (planta baja), en un terreno de 1,944.17 m². ---
- Planos Arquitectónicos de fachadas y cortes y de planta (planta baja y azotea). -----

También se solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si para el inmueble investigado cuenta con antecedentes y/o registros prediales, las modificaciones que ha sufrido históricamente y las fechas en que se registraron, así como los metros cuadrados de superficie con los que cuenta dicho inmueble, los metros cuadrados de construcción registrados y los usos que ha tenido, señalando las fechas en las que se dieron de alta dichos usos, en su caso. En respuesta, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales adscrita a esa Subtesorería, informó que el predio no ha sufrido modificación alguna, el cual cuenta con una superficie de 1,950 m², así como con una **superficie de construcción de 2,679.0 m² en 2 niveles, año de construcción: 2003, con uso de comercio, con giro de Tiendas de Venta de Abarrotes.** -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), informar si el predio objeto de investigación se encuentra registrado en el padrón de usuarios del SACMEX y, en su caso, señalar la antigüedad; si cuenta con tomas generales y si se tiene registro de tomas derivadas, en su caso si existen cuentas individuales, señalando el uso bajo el cual se encuentran registradas e indicando las fechas en que se solicitaron las modificaciones a dichos usos; así como informar si recientemente se ha realizado pago por concepto comercial. En respuesta, la Dirección de Atención al Público adscrita a esa Dirección General, informó que cuenta con un registro de una toma general que abastece a un local, con una derivada con uso no doméstico, registrado con **giro de Fabricación de Máquinas de Oficina**, el cual no ha tenido cambio ni modificación al tipo de uso de la toma de agua. -----



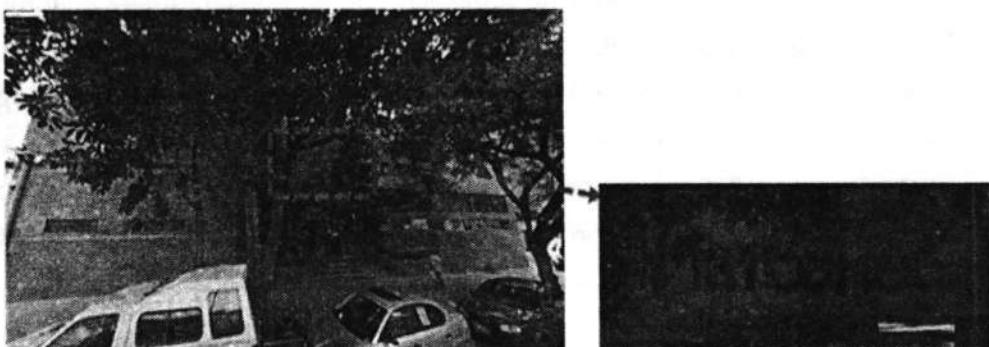
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, en la que se advierte que **desde septiembre de 2009 hasta abril de 2021**, en el inmueble investigado se ubicaban las oficinas de una empresa con denominación social “INTCOMEX”; con acceso sobre calle Prosperidad, mientras que sobre la calle Progreso se observan varios lugares de estacionamiento, con letreros que refieren: “Estacionamiento EXCLUSIVO CLIENTES CENTEL” y “ESTACIONAMIENTO EXCLUSIVO PARA CLIENTES DE INTCOMEX”; posteriormente, en **enero de 2023**, se advierte que en el inmueble ahora operan tres establecimientos mercantiles con giros diversos, como una taquería, una escuela de box, una tienda de conveniencia “Tiendas 3B”, así como una bodega de alimentos denominada “Calii”; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----

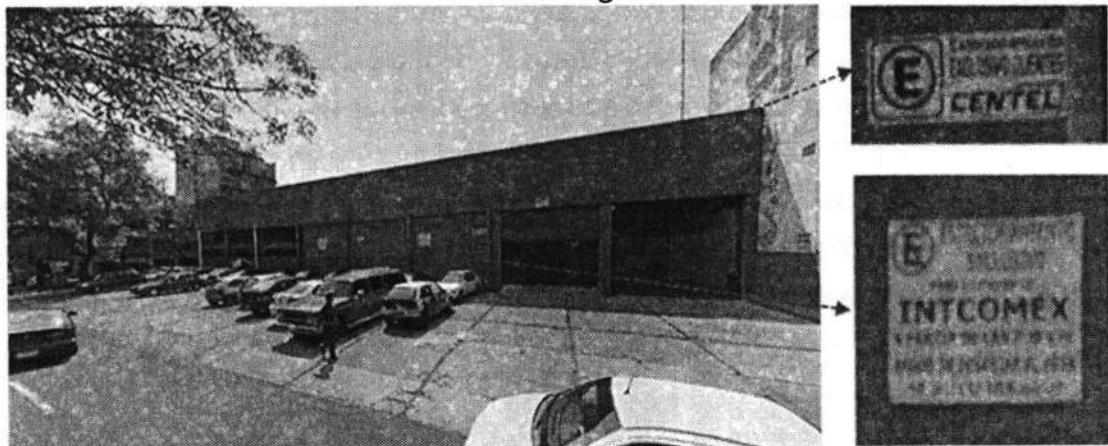
Calle de Prosperidad



Septiembre 2009

J

Calle de Progreso



Febrero 2012

J

A

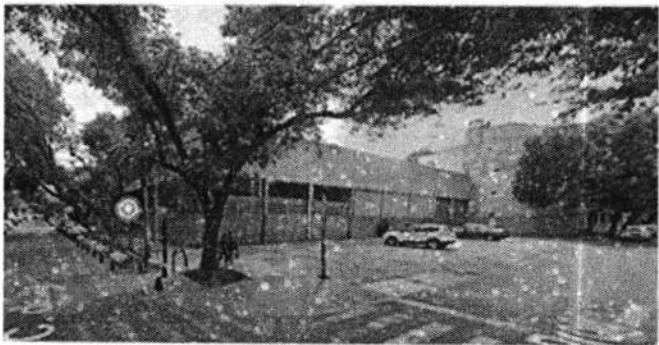


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

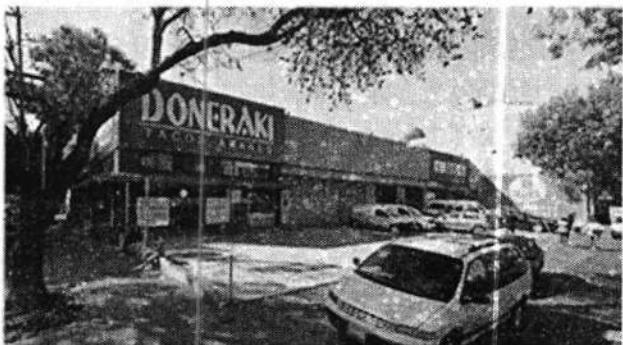
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

Intersección de calles Prosperidad y Progreso



Abril 2021



Enero 2023

Fuente: Google Maps

Ahora bien, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** y Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la referida Ley, disponen que **los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta **la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación (ahora Alcaldía) de la Ciudad de México**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 fracción V de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano**



Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México y, a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetarán los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, **las constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entendiendo como tales, al documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió**. -----

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

En este orden de ideas, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, las actividades mercantiles de minisúpers y tiendas de autoservicio relacionadas con las actividades de la tienda de conveniencia “Tiendas 3B”, **encuadran con la clasificación de uso de suelo de comercio**. Sin embargo, las actividades mercantiles del establecimiento denominado “DON ERAKI” correspondiente al giro de taquería, así como las actividades de la escuela de box y las actividades de alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, corresponden a la clasificación de **Uso de Suelo de Servicios**, por lo que **no encuadran con lo autorizado en la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos** folio 2675, de fecha 03 de junio de 1997, donde se convalidan derechos adquiridos para “Comercio y Oficinas”, en una superficie de 1,484 m². -----

Aunado a lo anterior, derivado del análisis multitemporal y con base en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se advierte que desde septiembre de 2009 hasta abril de 2021, en el predio objeto de investigación se realizaban actividades de oficinas, las cuales se han reanudado en 2024; por lo que se desprende que las actividades del establecimiento mercantil denominado “DON ERAKI”, la escuela de box, la tienda de conveniencia “Tiendas 3B” y la bodega de alimentos “Calii” **iniciaron operaciones en 2022**, en contravención con lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, puesto que el Uso de Suelo registrado no ha sido ejercido continuamente, aunado a que actualmente en el inmueble investigado se ejercen usos del suelo diferentes al acreditado. -----

Ahora bien, la Manifestación de Construcción de fecha 03 de agosto de **1981**, aportada por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la SEDUVI, acredita una superficie total construida en el momento de manifestarse **de 1,484.80 m²** en un nivel (planta baja). Sin embargo, la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que en sus registros cuenta con datos de una construcción del año **2003**, conformada por 2 niveles con una **superficie de 2,679.0 m²**. En esta tesitura, se desprende que **existe discrepancia en la superficie registrada**. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

Por otro lado, es importante destacar que **el giro registrado ante el SACMEX para Fabricación de Máquinas de oficina, no corresponde con el uso de suelo acreditado en la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos** folio 2675, de fecha 03 de junio de 1997, donde se convalidan derechos adquiridos para “**COMERCIO Y OFICINAS**”.

Cabe mencionar que, en fecha 13 de junio de 2024, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, constatando que el establecimiento mercantil con giro de tienda de conveniencia, denominado “Tiendas 3B”, la escuela de box y la bodega de alimentos “Calii” continúan en funcionamiento; asimismo, se constató que el establecimiento denominado “DON ERAKI” se encontraba abierto, observando trabajadores realizando labores de limpieza y acomodo de mobiliario al interior del establecimiento.

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 29 de agosto de 2024, se constataron en funcionamiento los siguientes establecimientos mercantiles: la tienda de conveniencia denominada “Tiendas 3B”, la escuela de box y la bodega de alimentos “Calii”; no obstante, se constató que el establecimiento donde anteriormente se encontraba la taquería denominada “Don Eraki” ya no cuenta con letrero que anuncie su razón social, en la esquina de las calles Progreso y Prosperidad, tampoco se observó la presencia de trabajadores o comensales al interior, únicamente se constató el mobiliario al interior. Cabe mencionar que, en el segundo nivel de dicho local, en el frente localizado sobre calle Prosperidad, se constataron oficinas en funcionamiento.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Progreso número 172, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de acuerdo con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo**, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), en donde los usos de suelo para **oficinas y despachos, minisúpers, tiendas de autoservicio, taquerías, gimnasios, centros de adiestramiento en artes marciales y alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos se encuentran prohibidos**. Asimismo, cuenta con Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 2675, de fecha 03 de junio de 1997, donde se convalidan derechos adquiridos para “Comercio y Oficinas” en una superficie de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

1,484 m²; no obstante, el uso acreditado en esta Constancia no corresponde con las actividades mercantiles que se realizan en el predio, toda vez que el establecimiento mercantil “DON ERAKI” con giro de taquería, la escuela de box y la bodega de alimentos corresponden a la clasificación de **Uso de Suelo de Servicios**, aunado a que, al igual que la tienda de conveniencia “Tiendas 3B” iniciaron operaciones a partir del año 2022; por lo que, al no aprovechar de manera continua el uso convalidado, **el predio debe sujetarse a los usos permitidos en la zonificación aplicable** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 2675, de fecha 03 de junio de 1997, toda vez que el uso convalidado en la Constancia referida no se ha ejercido de manera continua, por lo que de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, los derechos adquiridos prescribieron. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de los establecimientos mercantiles denominados “DON ERAKI”, “Tiendas 3B” y bodegas “Calii”, así como de la escuela de box y las oficinas, que se ubican en calle Progreso número 172, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que en el inmueble investigado **los usos de suelo para oficinas y despachos, taquerías, minisúpers, tiendas de autoservicio, gimnasios, centros de adiestramiento en artes marciales y alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos se encuentran prohibidos**, y por lo tanto **no están sujetos a regularización**; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados 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. -----



Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Progreso número 172, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo**, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), **en donde los usos de suelo para oficinas y despachos, taquerías, minisúpers, tiendas de autoservicio, gimnasios, centros de adiestramiento en artes marciales y alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos, se encuentran prohibidos.** ----
2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron diversos establecimientos con frente hacia la calle Progreso: una taquería denominada “DON ERAKI”, una escuela de box, unas bodegas de alimentos denominadas “Calii” y una tienda de conveniencia denominada “Tiendas 3B”, los cuales se encontraban en funcionamiento. Posteriormente, durante el reconocimiento de hechos más reciente, se constató que el establecimiento mercantil “DON ERAKI” no estaba en operación; sin embargo, se constató el funcionamiento de unas oficinas en el segundo nivel de este local. ----
3. El predio investigado cuenta con Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 2675, de fecha 03 de junio de 1997, donde se convalidan derechos adquiridos para “Comercio y Oficinas” en una superficie de 1,484 m²; no obstante, el uso acreditado en esta Constancia no corresponde con las actividades mercantiles que se realizan en el predio, toda vez que el establecimiento mercantil “DON ERAKI” con giro de taquería, la escuela de box y la bodega de alimentos corresponden a la clasificación de Uso de Suelo de Servicios, aunado a que, al igual que la tienda de conveniencia “Tiendas 3B” iniciaron operaciones a partir del año 2022; por lo que, al no aprovechar de manera continua el uso convalidado, **el predio debe sujetarse a los usos permitidos en la zonificación aplicable** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

o nulificar la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 2675, de fecha 03 de junio de 1997, toda vez que el uso convalidado en la Constancia referida no se ha ejercido de manera continua, por lo que de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, los derechos adquiridos prescribieron. -----

5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de los establecimientos mercantiles denominados “DON ERAKI”, “Tiendas 3B” y bodegas “Calii”, así como de la escuela de box y las oficinas, que se ubican en calle Progreso número 172, colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que en el inmueble investigado **los usos de suelo para oficinas y despachos, taquerías, minisúpers, tiendas de autoservicio, gimnasios, centros de adiestramiento en artes marciales y alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos se encuentran prohibidos**, y por lo tanto **no están sujetos a regularización**; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Los trabajos de construcción (remodelación) y las características patrimoniales del inmueble fueron objeto de investigación en el expediente PAOT-2022-74-SOT-19, resuelto en fecha 28 de septiembre de 2022. -----
7. Por lo que, en seguimiento a dicha resolución, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitió dos resoluciones administrativas en las que se determinó imponer como sanciones multa y la clausura total temporal del inmueble. -----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si las resoluciones administrativas recaídas a los expedientes INVEACDMX/OV/DU/501/2022 e INVEACDMX/OV/DU/744/2022 han quedado firmes y, en su caso, si el particular subsanó las irregularidades detectadas y dio cumplimiento a las sanciones; remitiendo a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-71-SOT-60

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

----- **R E S U E L V E** -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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. -----

JANC/ACH/XCZ