



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ENE 2024

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5703-SOT-1440 y acumulado PAOT-2022-6533-SOT-1638, relacionado con dos denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 10 de octubre y 28 de noviembre de 2022, 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 construcción (demolición y modificación) y conservación patrimonial, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Plaza Popocatepetl número 35, esquina Calle Cacahuamilpa, planta baja local comercial, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 24 de octubre y 09 de diciembre de 2022, respectivamente.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII y IX 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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y modificación) y conservación patrimonial; no obstante durante la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por lo que se hizo el estudio correspondiente de conformidad con el principio 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, de conformidad con el acuerdo de fecha 23 de noviembre de 2022. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición y modificación), conservación patrimonial y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 (demolición y modificación)

El artículo 43 de la citada Ley, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establecen 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. -----

Así mismo, el artículo 238 el citado ordenamiento, establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----

El artículo 47 del Reglamento en cita, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del referido ordenamiento, establece que **no podrán ejecutarse** nuevas construcciones, **obras o instalaciones de cualquier naturaleza**, en los monumentos o **en las zonas** declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido **determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa**, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, **sin recabar previamente la autorización de la Secretaría** y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

En este sentido, 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 el predio ubicado Plaza Popocatepetl número 35, esquina Calle Cacahuamilpa, planta baja local comercial, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y es Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y el dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el predio investigado, levantando la respectiva acta circunstanciada, diligencia en la cual se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en el que en planta baja cuenta con cortinas de



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

locales comerciales con frentes a calle Popocatepetl, Plaza Popocatepetl y calle Cacahuamilpa, sobre esta última se observaron 3 cortinas cerradas y en la que se observaron a dos trabajadores abrieron una de las cortinas desde la cual se advirtió que se realizaron trabajos de reciente ejecución como es la colocación de aplanado y pintura, así como en la parte posterior se colocó tablaroca y se advirtieron algunos costales, asimismo se visualizó la fusión de los locales comerciales toda vez que existe un vano entre ambos locales. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio 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 de construcción que se ejecutan. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 06 de diciembre de 2022, quien se ostentó como autorizada de la persona propietaria del predio, anexo copia de un escrito en el que el administrador de la persona moral realizó las siguientes manifestaciones: -----

"(...) A) El inmueble existente se encuentra edificado aproximadamente desde el año 1985 (...) Por lo que a las instalaciones existentes dentro de los locales de referencia, se les dio únicamente mantenimiento consistente en: desazolve del drenaje, sustitución del cableado eléctrico y sustitución de muebles sanitarios por unos de menor consumo de agua así como llaves economizadoras de agua, así como del retiro de humedades, resane y pintura en muros interiores, y que ni la fachada ni los elemento estructurales existentes no se tocaron.

B) Por lo anterior, no se trata de obras o instalaciones en proceso o terminadas, ya que estas ya existían a la fecha señalada y solo se realizaron labores de reparación y/o reposición de lo existente como parte del mantenimiento que estos edificios demandan y también para su rehabilitación y próximo uso.

C) Que los trabajos realizados se encuentran en lo señalado en el artículo 62 del actual Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal de aplicación en la hoy Ciudad de México (...)". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3451/2022, de fecha 15 de noviembre de 2022, informó que no cuenta con registros de antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno para el predio de referencia. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si emitió Visto Bueno, Autorización y/o Dictamen Técnico para realizar intervenciones en el predio denunciado. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta. -----

Es importante señalar que en unos de los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó que en los locales denunciados se colocaron sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informará el motivo de la imposición de la clausura ordenada en el procedimiento administrativo, así como si ordeno su levantamiento; en caso contrario realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dar cumplimiento efectivo de la clausura impuesta por esa autoridad; así como el estado que guarda el procedimiento administrativo, en caso de haber emitido resolución administrativa enviar copia de la misma, así como informar si existe algún medio de impugnación en contra de dicho procedimiento. Al respecto, dicho Instituto mediante oficio INVEACDMX/OV/DU/926/2022, de fecha 01 de marzo de 2023, informó lo siguiente: -----

“(...) con fecha catorce de diciembre de dos mil veintidós, se emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer como sanciones una multa al visitado y la clausura total temporal del local comercial, por no acreditar contar con Dictamen Técnico, Opinión Técnica o Registro de intervenciones vigente según sea el caso, otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

permitidas para el inmueble verificado; determinación que fue notificada el cinco de enero de dos mil veintitrés y ejecutada la clausura el once del mismo mes y año.

Asimismo, con fecha veinte de enero de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo en el cual se ordenó la práctica de una inspección ocular al inmueble de mérito, y en su caso, la reposición y/o ampliación de sellos de clausura, en virtud de que a la fecha no han cesado las faltas y/o violaciones que dieron origen a su imposición; diligencia que fue realizada el mismo día reponiéndose en la misma los sellos de clausura, estado que prevalece a la fecha del presente (...). -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio número AC/DGODU/2039/2022, de fecha 15 de noviembre de 2022, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. Asimismo, informó que mediante el oficio AC/DGODU/2040/2022 de fecha 15 de noviembre de 2022, envió oficio solicitando que se lleve a cabo el proceso de verificación en el inmueble en comento. -----

En ese sentido, el artículo 62 fracción II del Reglamento en comento, **establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.** -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción (demolición y modificación) por los trabajos que se realizan en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de dicha Alcaldía, informó que ejecutó visita de verificación en materia de construcción, en el predio denunciado y que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, un último reconocimiento de hechos en el que se constató que en los locales denunciados ya no se realizan actividades de construcción y los cuales se encuentran en funcionamiento dos locales comerciales con giros de restaurantes. -----

En conclusión, los trabajos de intervención que se realizan en el inmueble consistentes en la colocación de aplanado y pintura, colocación de tablaroca se ubican dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no obstante dichas actividades se realizaron sin contar con dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial de la Secretaría Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno y/o Autorización por parte de Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que contraviene la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar el estado que guarda el procedimiento ejecutado, así como si ordeno el levantamiento de la clausura ordenada; en caso contrario realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dar cumplimiento efectivo a la clausura impuesta por esa autoridad. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar y resolver el procedimiento administrativo, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

2.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

El artículo 43 de la citada Ley, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

El artículo 90 de la Ley referida, establece que 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 89 de la citada Ley**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública.** También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito, (actualmente Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México), en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En este sentido, la fracción I del artículo 15 bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano a la letra indica: -----

*"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, **en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida** podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

I. La persona interesada proporcionará los datos y presentará en archivo digital los documentos de identificación personal y del inmueble correspondiente, así como la descripción precisa de la actividad que se ejerce y área del inmueble destinada a ésta de acuerdo con el formulario. (...)"



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

Adicionalmente, el referido artículo establece: “(...) **La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. (...)**”

Al respecto, el artículo 15 del Reglamento citado es reglamentario a la Ley de Desarrollo Urbano de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1 del propio reglamento, que establece: “(...) Artículo 1. El presente ordenamiento es de observancia general, orden público e interés social y tiene por objeto reglamentar la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en lo conducente a la planeación y programación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la Ciudad de México. (...)”

En este sentido, el artículo 42 Quinquies último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece lo siguiente:

“(...) Artículo 42 Quinquies. Las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento:

(...)

El procedimiento al que se refiere este artículo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano. (...)

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, aplicable a la temporalidad de la denuncia presentada, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la fracción XIII del artículo 2 en relación con el artículo 19 fracción II de dicho ordenamiento, establecen que son considerados de Impacto Vecinal los establecimientos mercantiles



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

que, por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad, entre los que se encuentran restaurantes. -----

Al respecto, los **establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal deberán**, en términos del artículo 31 de la Ley en cita, **obtener el permiso para su funcionamiento**, el cual, de conformidad con la fracción VII de dicho artículo, deberá ser emitido con base en un certificado en el **que señale** que el **uso del suelo es permitido** para el giro que se pretende operar. -----

En este sentido, 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 Plaza Popocatepetl número 35, esquina Calle Cacahuamilpa, planta baja local comercial, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 15 de septiembre de 2000, le corresponde la zonificación H/15mts/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre), donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda. Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, albergues, alojamiento y desayuno, garitas y casetas de vigilancia y estacionamientos públicos y los usos no especificados estarán prohibidos. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los primeros reconocimientos de hechos en el domicilio denunciado, diligencias de las que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en los que no se constató el funcionamiento de algún establecimiento mercantil así como tampoco se observó letrero con nombre, denominación y/o razón social visible que indique el funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el lugar ni que dicho inmueble está destinado a un uso diverso al habitacional. -----

No obstante, lo anterior a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

presentara las documentales que acreditaran la legalidad la legalidad del uso de suelo ejercido, así como de su funcionamiento. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 06 de diciembre de 2022, quien se ostentó como autorizada del arrendatario, remitió archivo digital de copia simple de escrito sin fecha en el que quien se ostentó como el administrador de la persona moral realizó diversas manifestaciones y anexo copia simple entre otros, de lo siguiente: -----

1. Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, con número de folio 23096-201SAJA22, con fecha de expedición 25 de agosto de 2022, el cual reconoce el uso de suelo para: Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida; restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar; servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato, en una superficie de 175 m2. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó, mediante oficios número PAOT-05-300/300-010207-2022, PAOT-05-y PAOT-05-300/300-10859-2022, de fechas 22 de noviembre y 15 de diciembre de 2022, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si emitió el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 23096-201SAJA22, con fecha de expedición del 25 de agosto de 2022; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta a la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>), respecto a los Certificados emitido en Atención Ciudadana, en la cual se advirtió la emisión del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, con número de folio 23096-201SAJA22, con fecha de expedición 25 de agosto de 2022, el cual es concordante con el presentado por el responsable de los hechos denunciados. -----

En este sentido, a efecto de determinar si el predio es susceptible del aprovechamiento del uso de suelo de Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, mediante la expedición del Certificado referido, 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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

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 07 de diciembre de 2022 realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View, se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, en los que se constató lo siguiente: se observa que existe un inmueble de 4 niveles que se ubica en las esquinas de Calle Cacahuamilpa y Plaza Popocatepetl, del cual se advierte que del año 2008 al 2017, en la planta baja se observan 3 cortinas de locales comerciales, la cuales se encuentran cerradas y en la fachada de una de ellas se encuentra exhibida la denominación de Tintorería; para el año de 2008 al 2017, se advierte que los locales comerciales se encuentran cerrados y se ha cambiado el color de la fachada; para el año 2018 al 2022, los locales comerciales se encuentran cerrados y no exhibe una denominación o razón social. -----

De lo anteriormente señalado se desprende que no hay indicios de que en el domicilio se encontrara en funcionamiento algún establecimiento mercantil con giro de restaurante; siendo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, los sujetos que pueden ejercer dicho beneficio son las personas que ejerzan actividades en servicio, situación que no cuenta en el presente caso. -----

Aunado a lo anterior, en el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 26416-201ISLO22, objeto de análisis, se establece que será vigente hasta en tanto se realice el cambio de uso de suelo dispuesto en el artículo 15 del citado Reglamento o se actualice la zonificación en el programa correspondiente. -----

Al respecto, el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México reglamenta el procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, dispuesto en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México; disposición que, como quedó referido en párrafos anteriores, establece que dicho procedimiento no es aplicable en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano, como es el caso del predio investigado. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que esta Subprocuraduría, determinó lo siguiente: "(...) De acuerdo con lo establecido en el artículo.42 Quinquies, de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el procedimiento de cambio de uso de suelo urbano en predios particulares no es aplicable en ningún caso a predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano; por lo tanto, en el predio de mérito no se puede aplicar el procedimiento de cambio de uso de suelo para destinarlo a comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, por encontrarse dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo. (...)” -----

Por las razones referidas, es dable determinar que el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 23096-201SAJA22, fue emitido mediando error por lo que resulta procedente realizar las acciones legales procedentes para dejarlo sin efectos en término de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc informar si para dicho inmueble cuenta con Permiso para funcionamiento, sin que a la fecha de la emisión del presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Es importante señalar, que en el último reconocimiento de hechos realizado por personas adscritas a esta Subprocuraduría se constató que en los 3 locales ubicados en planta baja que se orientan en calle Cacahuamilpa y Plaza Popocatepetl, se advirtieron dos establecimientos en funcionamiento con giros de restaurante uno cuenta con la denominación "SHOMA HAND DOLL", toda vez que cuenta con enseres en la banqueta y comensales, el segundo no cuenta con denominación, pero cuentan también con enseres y comensales sobre la banqueta frente al establecimiento.-----

En conclusión, el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 23096-201SAJA22, expedido el 25 de agosto de 2022, para el uso de restaurante, fue emitido mediando error debido a que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y se desconoce si cuenta con Permiso de Establecimientos mercantiles para el funcionamiento de los establecimientos denunciados, los cuales se encuentran en operación. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 23096-201SAJA22, en términos de lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, de contar con Permiso para el funcionamiento de dicho establecimiento y realizar las acciones legales tendientes para dejar sin efectos e instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, por el uso de los establecimientos con giro de restaurantes, así como imponer las sanciones procedentes. -----

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, 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. El predio ubicado en Plaza Popocatepetl número 35, esquina Calle Cacahuamilpa, planta baja local comercial, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación H/15/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre), donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda. Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, asilos de ancianos, casas de cina y otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, albergues, alojamiento y desayuno, garitas y casetas de vigilancia y estacionamientos públicos y los usos no especificados estarán prohibidos.-----

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y es Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y el dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en el que en planta baja cuenta con cortinas de locales comerciales con frentes a calle Popocatepetl, Plaza Popocatepetl y calle Cacahuamilpa, sobre esta última se observaron 3 cortinas cerradas y en la que se observaron a dos trabajadores, se advirtió que se realizaron trabajos de reciente ejecución como es la colocación de aplanado y pintura, colocación de tablaroca y se advirtieron algunos costales, durante dichas diligencias no se constató el funcionamiento de algún establecimiento mercantil, así como tampoco se observó letrero con nombre, denominación y/o razón social visible que indique el funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el lugar ni que dicho inmueble está destinado a un uso diverso al habitacional. En los últimos reconocimientos de hechos, se constató que se constató que en los 3 locales ubicados en planta baja que se orientan en calle Cacahuamilpa y Plaza Popocatepetl, se advirtieron dos establecimientos en funcionamiento con giros de restaurante uno cuenta con la denominación "SHOMA HAND DOLL", toda vez que cuenta con enseres en la banqueta y comensales, el segundo no cuenta con denominación, pero cuentan también con enseres y comensales sobre la banqueta frente al establecimiento. -----

3. Los trabajos de intervención que se realizan en el inmueble consistentes en la colocación de aplanado y pintura, colocación de tablaroca se ubican dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no obstante dichas actividades se realizaron sin contar con dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial de la Secretaría Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno y/o Autorización por parte de Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que contraviene la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar el estado que guarda el procedimiento ejecutado, así como si ordeno el levantamiento de la clausura ordenada; en caso contrario realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dar cumplimiento efectivo a la clausura impuesta por esa autoridad. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar y resolver el procedimiento administrativo, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----
6. Se pretende acreditar el uso de suelo para restaurante mediante el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 23096-201SAJA22, con fecha de expedición 25 de agosto de 2022, no obstante, el mismo fue emitido mediando error debido a que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y no cuenta con Permiso de Establecimientos mercantiles para el funcionamiento de los establecimientos denunciados, los cuales se encuentran en operación -----
7. Corresponde a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 23096-201SAJA22, en términos de lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, de contar con Permiso para el funcionamiento de dicho establecimiento y realizar las acciones legales tendientes para dejar sin efectos e instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, por el uso de los establecimientos con giro de restaurantes, así como imponer las 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5703-SOT-1440
Y ACUMULADO PAOT-2022-6533-SOT-1638**

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 las personas denunciantes, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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/WPB/1193

