



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2510-SOT-1011

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 MAR 2016

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 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2510-SOT-1011, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de septiembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la operación de una plaza comercial denominada "La Muralla China", en el predio ubicado en Calle Manuel Peña y Peña, número 39, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de septiembre de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, II, IV, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como son el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de Desarrollo Urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

De la consulta al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H*/25 (Habitacional, * Número de niveles de Acuerdo a los Criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, se requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) para establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202 Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621
Página 1 de 5



Expediente: PAOT-2015-2510-SOT-1011

Parcial, 25% Mínimo de Área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 28 de septiembre de 2008; en donde **el uso de suelo para plaza comercial, bodegas para almacenamiento y baños públicos se encuentra prohibido y para tiendas de ropa, regalos, papelería, bolsas, venta de productos de uso personal y doméstico se encuentra permitido**; asimismo, se encuentra sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación** referente a las **Áreas de Conservación Patrimonial**, para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. --

*A la superficie de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, el cual se encuentra ocupado en su totalidad por una plaza comercial denominada "La Muralla China", observando en la planta baja la ocupación y funcionamiento de 10 locales destinados a la venta de ropa, regalos, papelería, bolsas, venta de productos de uso personal y doméstico, así como baños públicos; asimismo, se observó que los niveles primero, segundo y tercero son ocupados para bodega y almacenamiento de mercancía. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado se tiene que cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Folios **49624-181VAJO11**, **48700-181LEGR11**, **42446-181SAJE11**, de fechas 26 y 20 de octubre y 15 de septiembre de 2011, respectivamente, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los cuales señala que la zonificación H se deberá destinar cuando menos el 50% del potencial constructivo o de la construcción existente al uso habitacional; asimismo, cabe señalar que el aprovechamiento del uso del suelo deberá sujetarse a lo establecido en la Tabla de Usos de Suelo para la Zonificación H (Habitacional) del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" vigente: -----

Al respecto, la persona denunciada, aportó el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio **49624-181VAJO11**, de fecha 26 de octubre de 2011, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que señala la zonificación y uso del suelo permitidos, los cuales han sido referidos en el párrafo que antecede. -----

En relación con lo anterior, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a ésta Subprocuraduría que el inmueble objeto de investigación cuenta con los siguientes certificados: -----

No.	FOLIO	FECHA DE INGRESO	TRÁMITE	CALLE Y NÚMERO
1	42446-181SAJE11	15-sep-2011	CUZUS	Manuel Peña y Peña No. 39
2	43452-181VAJO11	20-sep-2011	CUZUS	Manuel Peña y Peña No. 39
3	48700-181LEGR11	20-oct-2011	CUZUS	Manuel Peña y Peña No. 39
4	49624-181VAJO11	26-oct-2011	CUZUS	Manuel Peña y Peña No. 39





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2510-SOT-1011

5	73408-151RAAL15	19-oct-2015	CUZUS	Manuel Peña y Peña No. 39
---	-----------------	-------------	-------	---------------------------

Asimismo, dicha Dirección General, informó que el uso de suelo para **"Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales"** están prohibidos de conformidad con lo previsto en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial en comento. -----

Por otra parte, es de señalar el incumplimiento a lo establecido tanto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, como en los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, con que cuenta el inmueble; toda vez que, el aprovechamiento del uso del suelo del inmueble objeto de investigación **no destina cuando menos el 50%** del potencial constructivo o de la construcción existente al uso habitacional, puesto que la ocupación de éste en su totalidad es destinada al comercio, bodega y almacenamiento de mercancías. -----

Sobre el particular, la operación y funcionamiento de la plaza comercial objeto de investigación y los establecimientos mercantiles existentes al interior de ésta, deberán sujetarse a la actividad lícita permitida en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación de la Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que se procedió a ejecutar la orden de visita de verificación número **INVEADF/OV/DUYUS/2845/2015**, por lo que corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de dicho Instituto, concluir el procedimiento antes referido, mediante la emisión de resolución administrativa correspondiente, imponer las sanciones aplicables y enviar a esta Entidad copia de dicho instrumento. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Cuauhtémoc, antecedentes que amparen las actividades que se realizan en el predio objeto de investigación, así como instrumentar visita de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles, sin que a la fecha de la emisión de la presente resolución se cuente con su respuesta; por lo que, le corresponde a dicha Dirección General, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles a los locales comerciales con giro de bodegas para almacenamiento, baños públicos, tiendas de ropa, regalos, papelería, bolsas, venta de productos de uso personal y doméstico; y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación; esto con la finalidad de que dichos establecimientos se apeguen a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Manuel Peña y Peña, número 39, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H*/25** (Habitacional, * Número de niveles de Acuerdo a los Criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, se requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) para





establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el Parcial, 25% Mínimo de Área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 28 de septiembre de 2008; en donde **el uso de suelo para plaza comercial, bodegas para almacenamiento y baños públicos se encuentra prohibido y para tiendas de ropa, regalos, papelería, bolsas, venta de productos de uso personal y doméstico se encuentra permitido**; asimismo, se encuentra sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial**, para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Cuenta con Certificados Únicos de Zonificación del Uso del Suelo Folios 49624-181VAJO11, 48700-181LEGR11, 42446-181SAJE11, de fechas 26 y 20 de octubre y 15 de septiembre de 2011, respectivamente, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual señala que en la zonificación H se deberá **destinar cuando menos el 50% del potencial constructivo o de la construcción existente al uso habitacional; en donde el uso de suelo se aprovechará de conformidad la tabla de usos de suelo del Programa Parcial referido**. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble 4 niveles, el cual se encuentra ocupado en su totalidad por una plaza comercial denominada "La Muralla China", observando en la planta baja la ocupación y funcionamiento de 10 locales destinados a la venta de ropa, regalos, papelería, bolsas, venta de productos de uso personal y doméstico, así como baños públicos; asimismo, se observó que los niveles primero, segundo y tercero son ocupados para bodega y almacenamiento de mercancía. ---
4. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio objeto de investigación cuenta con 5 Certificados de Zonificación de Uso del Suelo para el predio objeto de investigación, en los que señalan la zonificación y uso del suelo permitidos, los cuales han sido referidos en el numeral 2 de este apartado; y que el uso de suelo para **"Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales"** están prohibidos de conformidad con lo previsto en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial en comento. -----
5. El inmueble objeto de investigación **no destina el 50% al uso habitacional**; su totalidad es destinada al comercio, bodega y almacenamiento de mercancías. -----
6. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo **INVEADF/OV/DUYUS/2845/2015**, mediante la emisión de resolución administrativa correspondiente, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad copia de dicho instrumento. -----





Expediente: PAOT-2015-2510-SOT-1011

7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles a los locales comerciales con giro de bodegas para almacenamiento, baños públicos, tiendas de ropa, regalos, papelería, bolsas, venta de productos de uso personal y doméstico; y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación; esto con la finalidad de que dichos establecimientos se apeguen a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

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 Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Téngase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMIG/CP/ALOB

