



Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 2 OCT 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 VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2283-SOT-981, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 6 de junio de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Veracruz número 157, Colonia Lomas de San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de junio de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----



**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

## **ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN**

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de establecimientos mercantiles por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, así como la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas 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 (zonificación y uso de suelo).**

#### **1.1. Zonificación.**

El artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano es la unidad administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que tiene entre otros objetos expedir certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en su acervo registral. -----

Asimismo, el artículo 33 de dicho ordenamiento, prevé que la planeación del desarrollo urbano en la hoy Ciudad de México, se contiene en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Adicionalmente, el multicitado ordenamiento prevé en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o 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, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. -----





**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

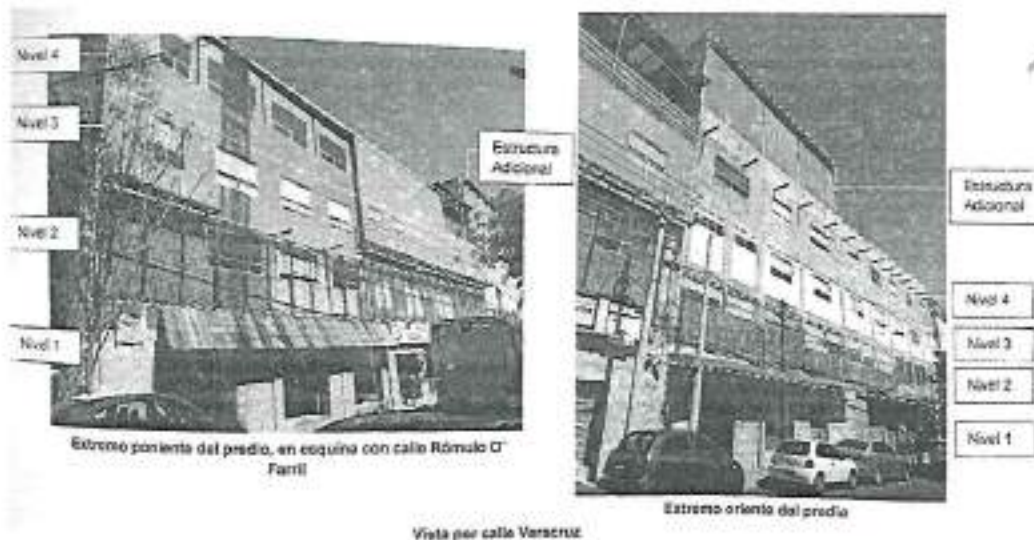
En ese sentido, el Artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, señala los Certificados que se tramitarán en las siguientes modalidades: -----

- I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.
- II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.
- III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado el día 29 de enero de 2020, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura, así como una estructura adicional desplantada en la azotea del inmueble misma que está construida a base de materiales semipermanentes (madera y tablaroca) con aplanados de reciente aplicación en el segundo y cuarto nivel. (Ver imagen) -----

Imagen 1 – Se observa un inmueble de 4 niveles con una estructura adicional.



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 29 de enero de 2020

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, del análisis a las documentales que integran el expediente, se desprende lo siguiente: -

1. Le aplica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja; una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) de



**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 10 de mayo de 2011. -----

2. De la consulta al Sistema de información Geográfica de SEDUVI/CiudadMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 1,746 m<sup>2</sup>, por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 9 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 3,142.8 m<sup>2</sup>, en 1,047.6 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 698.4 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----
3. No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
4. Del reconocimiento de hechos de fecha 29 de enero de 2020 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que el inmueble desplantado al interior del predio contaba con 4 niveles (un nivel adicional a lo permitido por la zonificación aplicable, consistente en 3 niveles máximos de altura), así como la construcción de una estructura adicional sobre la azotea del mismo. -----
5. Las características físicas de la estructura desplantada sobre la azotea del inmueble no se apegan a ninguno de los supuestos descritos como permitidos por encima de los niveles especificados en la zonificación por la Norma General de Ordenación número 8, razón por la que ésta deberá cuantificar como un nivel adicional. -----
6. Considerando lo descrito en las conclusiones 4 y 5 de la presente opinión técnica, se tiene que en el predio de referencia se desplanta un inmueble de 5 (cinco) niveles de altura; es decir 2 (dos) niveles adicionales a lo permitido por la zonificación aplicable que establece 3 niveles máximos de altura, de conformidad con lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 2 de agosto de 2019, una persona quien omitió ostentarse con alguna calidad o su interés jurídico, presentó copia simple de SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO número de folio 020335 de fecha 25 de junio de 1991, en la contiene inscrito que "(...) el inmueble de referencia se localiza en Zona Secundaria H4S (HABITACIONAL/SERVICIOS/DENSIDAD 400 HAB/ HA/ INTENSIDAD DE USO 3.5 V.A.T.; DONDE EL USO DEL SUELO PARA HABITACIONAL EN UNA SUP. DE





**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

716.00 M2 Y LOCALES COMERCIALES EN UNA SUP. DE 3,071.00 M2 APARECE CONDICIONADO SUJETO A LICENCIA DE USO DEL SUELO (...) conforme al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón versión 1987".

En razón de lo anterior, 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 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 (ahora Ciudad de México), 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 25 de marzo de 2022, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de los reconocimientos de hechos, así como de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, en las que se observó la ampliación del inmueble de 2 niveles preexistente hasta obtener una altura de 5 niveles, esto durante el periodo que comprende el año 2014 al 2022, como se puede apreciar en las imágenes siguientes:

Imágenes No. 1 y 2 – Se observa un inmueble de 2 niveles en el cual se realizan trabajos de ampliación en el 2do nivel.



Fuente: captura de Street View de marzo de 2014.

Imagen No. 3 y 4 – Se observa un inmueble de 4 niveles.



Fuente: captura de Street View de noviembre de 2018.



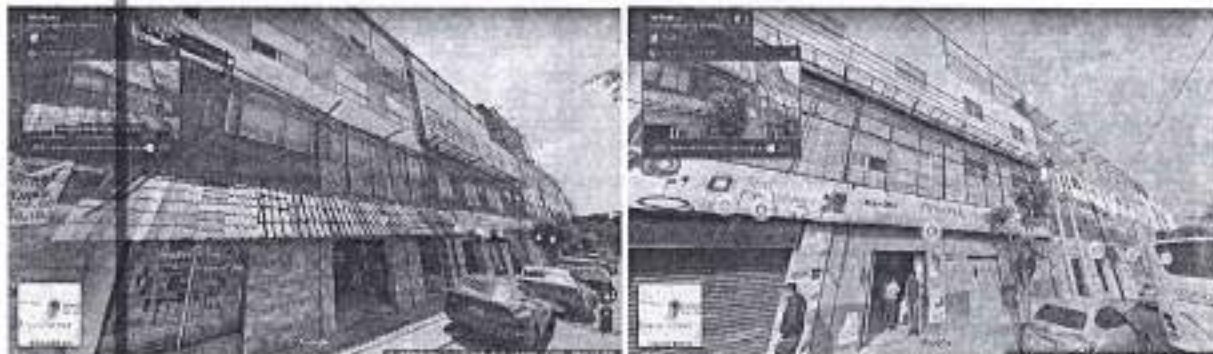
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

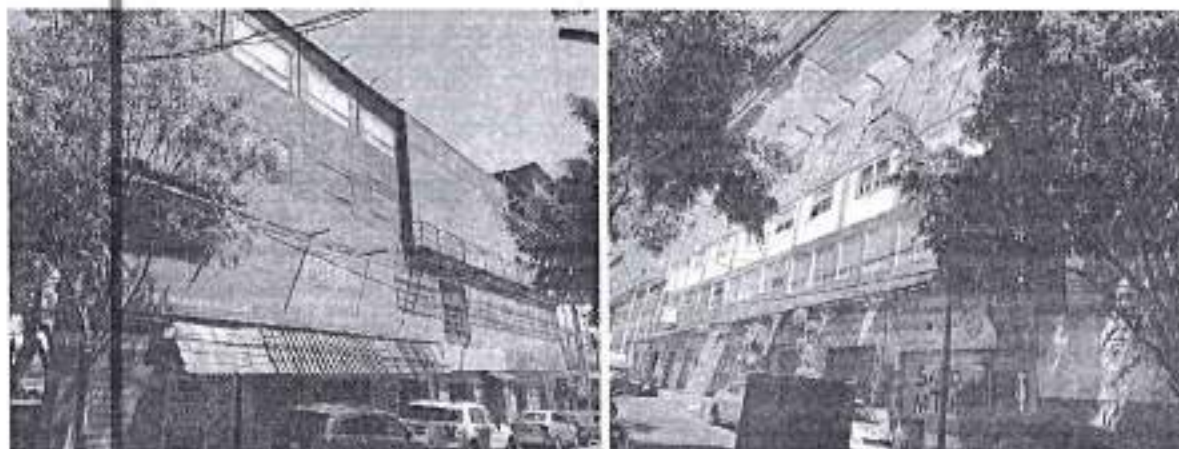
**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

Imagen No. 5 y 6 – Se observa un inmueble de 4 niveles.



Fuente: captura de Street View de agosto de 2019.

Imagen No. 7 y 8 – Se observa un inmueble de 5 niveles.



Fuente: PAOT –Reconocimiento de hechos de fecha 24 de marzo de 2022.

En el análisis multitemporal se observó que, en el año 2014, el inmueble objeto de investigación estaba conformado por 2 niveles, el cual fue objeto de ampliación a lo largo de los años, mientras que en agosto de 2019 alcanzó una altura de 4 niveles y posteriormente en 2022 alcanzó 5 niveles de altura.

Posteriormente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/0665/2020 de fecha 25 de febrero de 2020, informó que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/40/MB\* (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200.00 m2 de la superficie total del terreno), además de que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 5 niveles de altura.

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
www.paot.mx T. 5255 0780 ext 13621

Página 6 de 20





**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

Lo anterior, mediante oficio número PAOT-05-300/300-5259-2021 de fecha 15 de diciembre de 2021, se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los 2 niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a través del oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0174/2022 de fecha 21 de febrero de 2022, informó que en fecha 15 de febrero de 2022, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble ubicado en Calle Veracruz número 155, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, esto en razón de que cuenta con dos números rotulados en su fachada (155 y 157) y que habitantes del mismo exhibieron comprobantes de domicilio con ese número. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja; una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 5 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación instrumentado en fecha 15 de febrero de 2022, en el predio investigado, y en su caso, las determinaciones dictadas al efecto. -----

## **1.2. Uso de Suelo.**

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja:



Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981

una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

En donde, de conformidad con la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, únicamente se encuentran como permitidos los siguientes usos:

Tabla de usos del suelo permitidos.

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 10 DE MAYO DE 2011			
USOS DEL SUELO PERMITIDOS			
HABITACIONAL (H)			
GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar.
			Habitacional Plurifamiliar.
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia, y seguridad pública.	Garitas y casetas de vigilancia.
NOTAS:			
1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al predomino establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.			
2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que éstos cuentan con normatividad específica.			

Fuente: SIG-SEDUVI-COMX

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constato que el inmueble objeto de denuncia en su planta baja tiene establecimientos mercantiles con diversos giros como lo son: ferretería, centro de desarrollo artístico, cafetería, minisúper, barbería, lavandería, taquería, mini súper, panadería y veterinaria. Es importante mencionar que durante el último reconocimiento de hechos se constataron 5 cortinas metálicas cerradas y únicamente el funcionamiento de los siguientes establecimientos "Mitchel Distribuidora ferretera" con giro de ferretería, "centro de desarrollo artístico CDA", "SUPERCITO STAR ONE" con giro de mini súper, "W-T" con giro de estética canina y veterinaria, así como "LOS MILANESOS" con giro de taquería.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 2 de agosto de 2019, una persona quien omitió ostentarse con alguna calidad o su interés jurídico, manifestó "(...) los locales y que tienen en funcionamiento mas [sic] de 40 años (...)", asimismo, presentó copia simple de SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO número de folio 020335 de fecha 25 de junio de 1991, en la contiene inscrito que "(...) el inmueble de referencia se localiza en Zona Secundaria **H4S (HABITACIONAL/SERVICIOS/DENSIDAD 400 HAB/ HA/ INTENSIDAD DE USO 3.5 V.A.T.; DONDE EL USO DEL SUELO PARA HABITACIONAL EN UNA SUP. DE 716.00 M2 Y LOCALES COMERCIALES EN UNA SUP. DE 3,071.00 M2 APARECE CONDICIONADO**





**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

**SUJETO A LICENCIA DE USO DEL SUELO (...)** conforme al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón versión 1987". -----

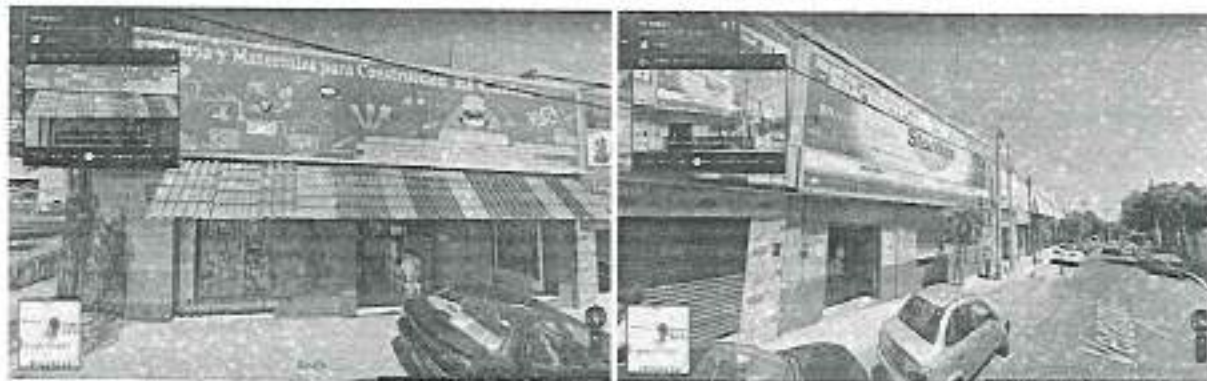
En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y 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 (ahora Ciudad de México), 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 25 de marzo de 2022, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de los reconocimientos de hechos, así como de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, en las que se observó el cambio de establecimientos desde el año 2008 al 2023, como se puede apreciar en las imágenes siguientes: -----

**Imágenes No. 9 y 10** – Se observan diversos establecimientos como miscelánea, fonda, tienda de electrónicos, así como, talleres hojalatería y pintura.



Fuente: captura de Street View de octubre de 2008.

**Imágenes No. 11 y 12** – Se observa una ferretería, minisúper y papelería

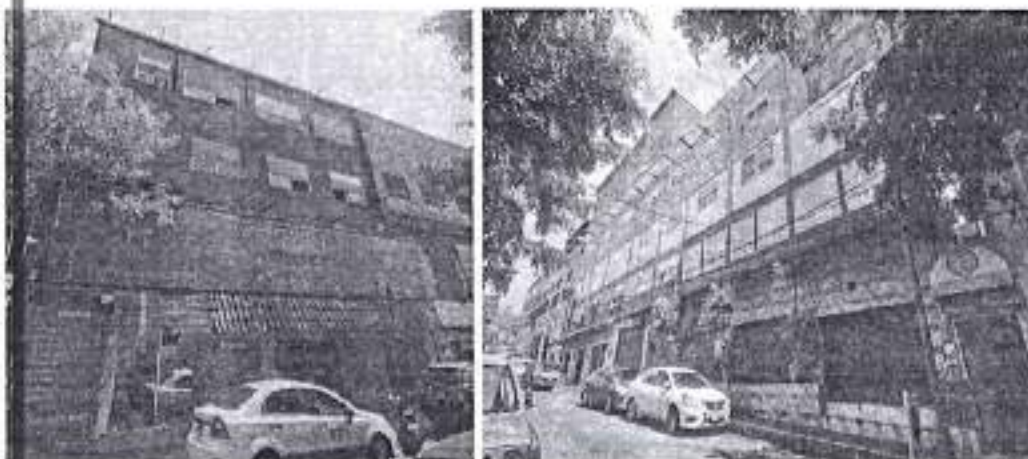


Fuente: captura de Street View de marzo de 2014.



**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

**Imagen No. 13 y 14** – Se observan diversos establecimientos como lo son: Ferretería, minisúper, centro de desarrollo artístico, veterinaria y taquería.



Fuente: PAOT –Reconocimiento de hechos de fecha 23 de mayo de 2023.

En el análisis multitemporal se observó que en el año 2008, el inmueble objeto de investigación se encontraban múltiples establecimientos mercantiles con diversos giros, los cuales han cambiado con el paso del tiempo, sin embargo a la fecha operan los siguientes establecimientos "Mitchel Distribuidora ferretera" con giro de ferretería, "centro de desarrollo artístico CDA", "SUPERCITO STAR ONE" con giro de mini super, "W-T" con giro de estética canina y veterinaria, así como "LOS MILANESOS" con giro de taquería.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría realizada mediante los oficios números PAOT-05-300/300-9580-2019 y PAOT-05-300/300-850-2020, respectivamente de fechas 3 de diciembre de 2019 y 11 de febrero de 2020, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, mediante oficios SEDUVI/DGCAU/DRPP/6014/2019 y SEDUVI/DGCAU/DRPP/665/2020, de fechas 3 de diciembre de 2019 y 25 de febrero de 2020, respectivamente, informó que el aprovechamiento del uso de suelo para "Ferretería, centro de desarrollo artístico, cafetería, minisúper, barbería y taquería", en cualquier superficie del predio está PROHIBIDO, asimismo remitió lo siguiente:

- Conforme al entonces Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal; para la zonificación H 4 S (HABITACIONAL / SERVICIOS), con los siguientes USOS PERMITIDOS: Vivienda; Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos, Garitas y casetas de vigilancia, se tienen los siguientes Certificados:

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 020335 de fecha 3 de julio de 1991, donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para los usos "HABITACIONAL en una superficie ocupada por uso de 716.00 m2 y LOCALES COMERCIALES en 3,071.00 m2. Es importante señalar que esa Dirección informó, que no tiene conocimiento si Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México





**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

dicho documental se ha ejercido con las Declaraciones de Apertura y/o Avisos de Establecimientos Mercantiles o Licencias de Funcionamiento. -----

2. Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 28964 con fecha de expedición 14 de diciembre de 1992, el cual certifica que el inmueble se localiza en Zona Secundaria H4S (HABITACIONAL/SERVICIOS), para el uso del Suelo Clasificado: "CAFES O FONDAS", donde el uso de suelo para tortería, licuados y refrescos, en una superficie de 30 m2, conforme al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón versión 1987". -----
3. Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 13353 con fecha de expedición 15 de junio de 1994, el cual certifica que el inmueble se localiza en Zona Secundaria H4S (HABITACIONAL/SERVICIOS), para el uso del Suelo Clasificado: "VENTA DE ABARROTES Y COMESTIBLES HASTA 500 M2", donde el uso de suelo para abarrotes, frutas y verduras, en una superficie de 18 m2, conforme al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón versión 1987". -----
4. Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 14987 con fecha de expedición 4 de julio de 1994, el cual certifica que el inmueble se localiza en Zona Secundaria H4S (HABITACIONAL/SERVICIOS), para el uso del Suelo Clasificado: "CAFES O FONDAS", donde el uso de suelo para fonda y antojitos, en una superficie de 48 m2, conforme al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón versión 1987". -----
5. Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 030408 con fecha de expedición 6 de septiembre de 1996, el cual certifica que el inmueble se localiza en Zona Secundaria H4S (HABITACIONAL/SERVICIOS), para el uso del Suelo Clasificado: "HERRERÍA HASTA 40 M2", donde el uso de suelo para taller de herrería, en una superficie de 16 m2, conforme al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón versión 1987". -----
6. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE600546/1998 de fecha 6 de mayo de 1998, para el uso: LOCAL COMERCIAL, en una superficie de 50.00 m2. -----
7. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 21503 de fecha 24 de abril de 2003, el cual certifica la zonificación H3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), en donde para una superficie de 50.00 m2, el uso de suelo para LAVANDERÍA aparece como Prohibido, por no autorizarlo las normas vigentes; el uso de suelo para TINTORERÍA aparece como Prohibido, conforme al Programa para Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal el 17 de febrero de 1997, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días 7 y 10 de Abril de 1997. -----
- Conforme al Programa para Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal el 17 de febrero de 1997, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días 7 y 10 de Abril de 1997; para la zonificación H3/40 (Habitacional, 3 niveles



**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), con los siguientes USOS PERMITIDOS: Vivienda; Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos, Garitas y casetas de vigilancia, se tienen los siguientes Certificados: -----

8. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 30019 de fecha 6 de junio de 2003. -----
9. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 35224 de fecha 14 de julio de 2003, establece que el uso de suelo para TINTORERÍA en una superficie de 113.05 m2 aparece como Prohibido. -----
10. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 562 de fecha 19 de enero de 2006, contiene inscrito que para una superficie de 285 m2, el uso de suelo para VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS aparece como Prohibido. -----
11. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 562 de fecha 19 de enero de 2006, refiere que para una superficie de 285 m2, el uso de suelo para VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS aparece como Prohibido. -----
12. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 725 de fecha 15 de enero de 2007, USOS PERMITIDOS: Vivienda; Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos; Garitas y casetas de vigilancia. -----
- Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, se tienen los siguientes Certificados con la zonificación H3/40/MB (Habitacional 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200.00 m2 de la superficie total del terreno): -----
13. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 47725-181AXAN11 de fecha 14 de octubre de 2011, en el cual contiene inscrito "(...) USO DEL SUELO CLASIFICADO: VIVIENDA (...)". -----
14. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 942-181GAGE12 de fecha 18 de enero de 2012, donde se refieren los usos permitidos son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia. -----
15. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32705-151BAMA16 de fecha 23 de mayo de 2016, donde se refieren los usos permitidos son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia. -----





**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

16. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 3506-151DUCA18D de fecha 8 de octubre de 2018, donde se refieren los usos permitidos son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia. -----
17. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 52541-151GAED19D de fecha 26 de septiembre de 2019, donde se refieren los usos permitidos son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia. -----
18. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 59399-151FEJO19D de fecha 28 de octubre de 2019, donde se refieren los usos permitidos son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia. -----
19. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 64579-151SOMI19D de fecha 12 de noviembre de 2019, donde se refieren los usos permitidos son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia. -----

De lo anterior, se desprende que el predio denunciado únicamente cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE600546/1998 de fecha 15 de mayo de 1998, en el cual certifica el uso del suelo para "LOCAL COMERCIAL" en una superficie de 50.00 m2. -----

Ahora bien, derivado del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito, como es, el multitemporal, se desprende que desde el año 2008 en el inmueble objeto de denuncia se han ejercido diversos usos los cuales han cambiado constantemente y actualmente es aprovechado para el uso de "Ferretería, centro de desarrollo artístico, minisúper, veterinaria y taquería", siendo que el inmueble cuenta únicamente con un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE600546/1998 de fecha 15 de mayo de 1998, el cual certifica el uso del suelo para "LOCAL COMERCIAL" en una superficie de 50.00 m2, por lo que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), particularmente a lo establecido en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano la cual establece que "(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)". -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el predio ubicado en Calle Veracruz número 157, Colonia Lomas de San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, toda vez que los aprovechamientos que actualmente se desarrollan en el inmueble se encuentran prohibidos conforme a la tabla de usos de suelo del programa aplicable, máxime que se pretenden acreditar los mismos, a través de un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, que acredita un local comercial con una superficie de 50.00 m2; e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----



**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

## **2.- En materia de establecimientos mercantiles.**

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

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

Por otra parte, los Artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató que inicialmente el inmueble objeto de denuncia, en su planta baja tiene establecimientos mercantiles con diversos giros como lo son: ferretería, centro de desarrollo artístico, cafetería, minisúper, barbería, lavandería, taquería, mini súper y panadería. Posteriormente, se constataron 5 cortinas metálicas cerradas y únicamente el funcionamiento de los siguientes establecimientos "Mitchel Distribuidora ferretera" con giro de ferretería, "centro de desarrollo artístico CDA", "SUPERCITO STAR ONE" con giro de mini súper, "W-T" con giro de estética canina y veterinaria, así como "LOS MILANESOS" con giro de taquería.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 2 de agosto de 2019, una persona quien omitió ostentarse con alguna calidad o su interés jurídico, manifestó "(...) los locales y que tienen en funcionamiento mas [sic] de 40 años (...)", asimismo, presentó copia simple de:

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con folio AOAVAP2012-01-17-00038610, clave única de establecimiento AO2012-01-17TAVBA-00038610, para la apertura del establecimiento de bajo impacto denominado "Anesma".





**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con folio AOAVAP2012-06-14-00052557, con clave única de establecimiento AO2012-06-14CAVBA-00052557, para la apertura del establecimiento de bajo impacto denominado "DIAVSA - ILUMINACIÓN". -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con folio AOAVAP2012-01-30-00039726, con clave única de establecimiento AO2012-01-30TAVBA-00039726, para la apertura del establecimiento de bajo impacto denominado "Star One". -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con folio AOAVAP2012-02-14-00041101, con clave única de establecimiento AO2012-02-14CAVBA-00041101, para la apertura del establecimiento de bajo impacto denominado "Star Electronics". -----

En ese tenor, en respuesta a las solicitudes realizadas por esta Subprocuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-9244-2019 y PAOT-05-300/300-851-2020 de fechas 20 de noviembre de 2019 y 11 de febrero de 2020, la Dirección de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que para el predio de mérito cuenta con 6 Avisos de Apertura en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, entre ellos los mencionados anteriormente, además de los siguientes: -

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con folio AOAVAP2019-08-2000276481, clave única de establecimiento AO2019-08-02TAVBA00276481, para la apertura del establecimiento de bajo impacto denominado "FAITH BROS HAIRCUTS AND SHAVES". -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con folio AOAVAP2019-08-0200276477, clave única de establecimiento AO2019-08-02TAVBA00276477, para la apertura del establecimiento de bajo impacto denominado "CAFETERIA COFFAITH". -----

Es importante señalar que para dichos Avisos de funcionamiento, se registró la SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO número de folio 020335 de fecha 25 de junio de 1991, en la contiene inscrito que "(...) el inmueble de referencia se localiza en Zona Secundaria H4S (HABITACIONAL/SERVICIOS/DENSIDAD 400 HAB/ HA/ INTENSIDAD DE USO 3.5 V.A.T.; DONDE EL USO DEL SUELO PARA HABITACIONAL EN UNA SUP. DE 716.00 M2 Y LOCALES COMERCIALES EN UNA SUP. DE 3,071.00 M2 APARECE CONDICIONADO SUJETO A LICENCIA DE USO DEL SUELO (...) conforme al "Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón versión 1987". -----

Ahora bien, como se refirió en el apartado anterior, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales y los de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, son los únicos documentos idóneos para acreditar el uso de suelo y no así la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo. -----

Ahora bien, derivado del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito, en materia de establecimientos mercantiles, de conformidad con los Artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la



**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), giro que deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.

En ese sentido, los giros para "Ferretería, centro de desarrollo artístico, cafetería, minisúper, veterinaria y taquería" que operan en el predio objeto de denuncia, contravienen la Ley de Establecimientos Mercantiles, toda vez que se encuentran prohibidos en la zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles a los establecimientos que se ubican en el inmueble ubicado en Calle Veracruz número 157, Colonia Lomas de San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, y realizar las acciones administrativas pertinentes para dejar sin efectos los Avisos para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el predio de mérito, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

### **3.- En materia de Construcción (obra nueva).**

Al respecto, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un inmueble de 4 niveles con dos frentes en esquina, en cuya azotea se observó el desplante de muros así como repellados en el 2do y 4to nivel, posteriormente se constató una estructura adicional en la azotea del 4to nivel hecha a base de durock. Es importante señalar que durante las diligencias no se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, una persona quien omitió ostentarse con alguna calidad o su interés jurídico ingresó escrito en fecha 2 de agosto de 2019, sin presentar documentación alguna que ampare los trabajos de construcción ejecutados. -----





**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-9245-2019 de fecha 20 de noviembre de 2019, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si en sus archivos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos que se ejecutan en el predio en comento. -----

En respuesta, mediante oficio AAO/DGODU/20-01-06.008 de fecha 06 de enero de 2020, informó que para el predio en cuestión no existe registro de que se haya ingresado a través de Ventanilla Única, Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite alguno. -----

Al respecto, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante oficios PAOT-05-300/300-443-2020 y PAOT-05-300/300-5100-2021 de fecha 10 de diciembre de 2021 y 22 de enero de 2020, realizar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), a efecto de que los trabajos de construcción objeto de denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite los niveles edificados e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, valorando la demolición de los niveles excedentes, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En respuesta, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, a través del oficio número AAO/DGG/DVA/2584/2022 de fecha 02 de septiembre de 2022, informó que en fecha 18 de septiembre de 2019 se ordenó realizar la Visita de Verificación Administrativa 429/UDVO/2019, de lo cual se desprende que no se pudo ejecutar toda vez que la dirección es equivocada. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-5095-2021 de fecha 10 de diciembre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En respuesta, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/0442/2022 de fecha 09 de febrero de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que, hasta la fecha de emisión de dicho oficio, no se ha ingresado a través de la Ventanilla Única trámite de Registro de Obra ejecutada o Regularización de Inmuebles dedicado a vivienda, y que en el momento que se promueva dicha solicitud se ejercerán las acciones correspondientes. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar nuevamente las acciones de verificación en



**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

materia de construcción (ampliación), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, de conformidad en la solicitud instrumentada por esta Entidad en el oficio PAOT-05-300/300-5095-2021 de fecha 10 de diciembre de 2021, con base en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Veracruz número 157, Colonia Lomas de San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón publicado el día 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México, le corresponde la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja; una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde los usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia. -----

Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE600546/1998 de fecha 15 de mayo de 1998, para el uso de suelo "local comercial" en 50.00 m<sup>2</sup>. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 5 niveles. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles con dos frentes en esquina, en cuya





**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

- azotea se observó el desplante de muros así como repellados en el 2do y 4to nivel, posteriormente se constató una estructura adicional en la azotea del 4to nivel hecha a base de materiales semipermanentes (madera y tablaroca) con aplanados de reciente aplicación en el segundo y cuarto nivel sin letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. El cual tiene actualmente en su planta baja establecimientos mercantiles con diversos giros como lo son: "Mitchel Distribuidora ferretera" con giro de ferretería, "centro de desarrollo artístico CDA", "SUPERCITO STAR ONE" con giro de mini súper, "W-T" con giro de estética canina y veterinaria, así como "LOS MILANESOS" con giro de taquería. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación instrumentado en fecha 15 de febrero de 2022, en el predio Investigado, y en su caso, las determinaciones dictadas al efecto. -----
  4. El inmueble de mérito cuenta con 6 Avisos en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, los cuales se registraron con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 020335 de fecha 25 de junio de 1991, y no con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales y los de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, conforme al Artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano, por lo que contravienen los Artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
  5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el predio ubicado en Calle Veracruz número 157, Colonia Lomas de San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, toda vez que los aprovechamientos que actualmente se desarrollan en el inmueble se encuentran prohibidos conforme a la tabla de usos de suelo del programa aplicable, máxime que se pretenden acreditar los mismos, a través de un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, que acredita un local comercial con una superficie de 50.00 m<sup>2</sup>; e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
  6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles a los establecimientos que se ubican en el inmueble ubicado en Calle Veracruz número 157, Colonia Lomas de San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, y realizar las acciones administrativas pertinentes para dejar sin efectos los Avisos para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el predio de mérito, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
  7. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar nuevamente las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), valorar la



**Expediente: PAOT-2019-2283-SOT-981**

opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, de conformidad en la solicitud instrumentada por esta Entidad en el oficio PAOT-05-300/300-5095-2021 de fecha 10 de diciembre de 2021, con base en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.-----

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 las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y de Gobierno ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón, asimismo, 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/CR/20