



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 DIC 2022

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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1815-SOT-778, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 14 de mayo 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y ampliación), por los trabajos que se realizan en calle Marte número 85, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 85 de su Reglamento, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 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 y 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-2019-1815-SOT-778

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y ampliación). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: uso de suelo y niveles), conservación patrimonial, establecimiento mercantil y factibilidad de servicios, 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. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación; uso de suelo y niveles), conservación patrimonial, establecimiento mercantil, construcción (demolición y ampliación) y factibilidad de servicios, como es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

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

#### **1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: uso de suelo y niveles) y conservación patrimonial.**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), donde **el uso de suelo para salones para banquetes y fiestas se encuentra prohibido**. --

HIMBOLOGÍA				
		Una Prenda		
		Una Prueba		
<b>Notas</b>				
1.		Los datos que se recogen tabularmente en este cuadro, se sujetarán al procedimiento establecido por el Reglamento de la Ley de Documentos Oficiales del Estado Federal.		
2.		Los equipamientos, medios y materiales, que sean necesarios para la ejecución de las tareas establecidas en la legislación que rige la actividad administrativa, podrán ser adquiridos con fondos propios o mediante contratos de arrendamiento, cesión de usufructo, cesión de explotación, licencias de uso y otras.		
3.		La presente Tabla es "Única del Estado" no Aplica para los demás Programas Fiscales, ya que éstos contienen sus propias tablas específicas.		
<b>CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS</b>				
<b>Servicios Sociales</b>		Jardines, casas, casas, salas de reuniones y convenciones, casas de convalecencia, casas de reposo, pensiones, galerías de arte y museos.		
		Otros servicios, asilos y asilos, geriatricos, observatorios y observatorios meteorológicos.		
<b>Servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general</b>		Viveros, jardines, parques infantiles, escuelas, bibliotecas, plazas de convalecencia y otras.		
		Cine y teatro, comparsas y representaciones.		
		Salones para fiestas, salones de baile, salones para fiestas y fiestas.		
		Asociaciones y demás.		

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cusahilmae



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI); y al ser **colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano**, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades locales y/o federales competentes.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 10 y 28 de junio y 11 de diciembre de 2019, se constató un inmueble de 4 niveles, con trabajos recientes de modificación en su fachada, el cual cuenta con una accesoria en planta baja.



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 11 de diciembre de 2019

Esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario, Poseedor y/o Encargado del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará 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 18 de junio de 2019, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral "Inmobiliaria Guerrero 104, S.A. de C.V.", aportó diversas documentales relacionadas con el predio objeto de investigación, como son:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18, con fecha de expedición 07 de marzo de 2018, que certifica la zonificación **HC/3/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

vivienda definida por el proyecto); asimismo, dicho certificado señala que, por aplicación de la “**Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre**”, y con base en la superficie del predio de 904.00 m<sup>2</sup>, también le corresponde la zonificación HC/5/52/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximo de construcción, 52% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

- Registros de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folios 100 y 127, de fechas 08 de febrero de 2018 y 14 de febrero de 2019, respectivamente; los cuales refieren que el predio investigado cuenta con un área libre de 109 m<sup>2</sup>, que corresponde al 12.33% de la superficie total del terreno, y con una superficie de construcción existente de 2,678 m<sup>2</sup>.
- Solicitud de Información sobre inmuebles con valor Artístico o Monumento Artístico folio 0240, de fecha 01 de febrero de 2019, en la cual el Instituto Nacional de Bellas Artes informa que debido a que el inmueble investigado colinda con un inmueble de valor artístico (Marte número 87), se recomienda la protección del mismo.
- Oficio número 401.35.1-2018/0601 de fecha 13 de febrero de 2018, mediante el cual el Instituto Nacional de Antropología e Historia informa que el inmueble en comento no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica.

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que en **noviembre de 2016** el inmueble contaba con 4 niveles, observando que el último nivel se encontraba remetido, desplantado en aproximadamente el 20% de la superficie de la azotea del tercer nivel; mientras que para **abril de 2019**, se observa la ampliación del cuarto nivel del inmueble, abarcando aproximadamente el 80% de la superficie de la azotea del tercer nivel. Asimismo, del análisis multitemporal se desprende que del año 2008 al 2016 el inmueble contaba con un letrero de establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, denominado “Los Planetas”.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778



Noviembre 2016



Abril 2019

Fuente: Google Maps

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se corroboró la existencia en formato digital del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18, con fecha de expedición 07 de marzo de 2018, emitido para el predio investigado; aunado a ello, se encuentran los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 85922-151BAPE16, 48736-151ORPA16 y 2579-151CRMA14, con fechas de expedición 14 de diciembre y 02 de agosto de 2016 y 04 de febrero de 2014, respectivamente. Cabe mencionar que ninguno de éstos acredita el uso de suelo para salones para banquetes y fiestas.

Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se cuenta con el oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-JUDFA-01497/DGSU/2020, por medio del cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que realizó una visita de inspección al predio de mérito, refiriendo en sus resultados “*Edificio de cuatro niveles, está formado por cuatro departamentos y un salón para fiestas*”.

Por otra parte, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica de fecha 13 de diciembre de 2019, en términos de los artículos 15 BIS 4 y 25 fracción VII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente:

“[...]

- *Le aplica la zonificación directa HC/3/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 29 de septiembre de 2008.*



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 891 m<sup>2</sup>.
- De la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio se desprende que es susceptible a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, sin embargo, el inmueble no cuenta con restricciones laterales como se establece en dicha Norma.
- Cuenta con una superficie de 891 m<sup>2</sup>, por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación General Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Cálculo del número de viviendas permitidas, se permite la construcción de 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 2,138.40 m<sup>2</sup>, en 712.8 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 178.2 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
- De lo anterior, se desprende que el inmueble actualmente con 4 niveles de altura, desplantado en el predio objeto de la presente opinión técnica, **excede en un nivel** a los permitidos por la zonificación que le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.  
(...)" .

Ahora bien, como ya se mencionó en este apartado, derivado de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende la existencia en formato digital de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 12810-151GUGU18, 85922-151BAPE16, 48736-151ORPA16 y 2579-151CRMA14; de éstos, los 3 últimos no certifican la construcción de 4 niveles de altura.

Cabe aclarar que, con relación a la aplicación de la "Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre", a la que hace referencia el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18, establece que para predios con superficies menores a 2,500 m<sup>2</sup>, el frente mínimo deberá ser de 15 metros, la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banqueta y las separaciones laterales de la construcción a las colindancias se sujetarán a las restricciones laterales mínimas de 3 metros. Asimismo, esta Norma dispone que cuando el inmueble colindante presente su construcción al límite de la colindancia, las restricciones laterales indicadas podrán ser eliminadas.

Al respecto, la Opinión Técnica emitida por esta Subprocuraduría en fecha 13 de diciembre de 2019, refiere que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el 11 de diciembre del mismo año, se constató que el inmueble cuenta con una separación de colindancias de aproximadamente 15 cm. Por



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

lo tanto, la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre no puede ser aplicable al predio ubicado en calle Marte número 85, colonia Guerrero, toda vez que éste no cuenta con las restricciones laterales mínimas de 3 metros.

Por otro lado, en materia de conservación patrimonial se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble investigado se encuentra catalogado y si emitió Dictamen Técnico para realizar intervenciones y/o trabajos de construcción (ampliación y demolición) en el inmueble referido. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y que colinda con los inmuebles ubicados en los números 10 y 12 de la calle Pesado, ambos considerados de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría; asimismo, anexó copia simple de la siguiente documental:

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4511/2018 de fecha 13 de noviembre de 2018, a través del cual se emitió Opinión Técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el **registro de obra ejecutada para comercio en planta baja y 6 viviendas en 4 niveles** (P.B. + 3 niveles), con una altura de 10.97 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra ejecutada sobre nivel de banqueta de 982.49 m<sup>2</sup>, para una capacidad de 18 cajones de estacionamiento; documental que refiere que para su emisión se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18.

Posteriormente, se realizó una nueva solicitud a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relativa a informar si en sus archivos cuenta con los registros de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Áreas de Conservación Patrimonial, folios 100 y 127, de fechas 08 de febrero de 2018 y 14 de febrero de 2019, respectivamente. En respuesta, esa Dirección informó que para el predio en comento emitió los registros de intervención antes citados.

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si emitió autorización y/o visto bueno con relación a la protección a colindancias, para llevar a cabo actividades de intervención y/o construcción (demolición y ampliación) en el inmueble de interés. En respuesta, dicho Instituto informó que el inmueble investigado no se encuentra incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con valor artístico; sin embargo, colinda con el inmueble ubicado en calle Marte número 87, que si está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con valor artístico; además informó que no cuenta con antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas, ni opinión técnica, aviso o visto bueno para el predio de interés ni sus colindantes con valor artístico.

Cabe señalar que, derivado de una revisión a los registros de intervención enviados por la SEDUVI, se advierte que en febrero de 2018, previo a la emisión de la opinión técnica favorable para la obra ejecutada, se registró que el inmueble contaba con una superficie de construcción existente de 2,678 m<sup>2</sup>, y un área libre de 109 m<sup>2</sup> (12.33%). Al respecto,



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

análisis a la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, se desprende la siguiente restricción:

*"(...) Las construcciones que soliciten la aplicación de esta norma deberán partir del porcentaje de área libre y número de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación, así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables. (...)"*

Énfasis añadido.

Por lo que, si se realiza el cálculo del CUS para el predio motivo de denuncia, conforme a la superficie del predio y la zonificación aplicable en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18, se obtiene lo siguiente:

Zonificación	Superficie del predio	Superficie máxima de desplante	Número máximo de niveles	CUS*
HC/3/20	904 m <sup>2</sup>	723.2 m <sup>2</sup> (80%)	3	2.4

\* Conforme a la Norma General de Ordenación número 1, el CUS se calcula multiplicando la superficie de desplante por el número de niveles permitidos, entre la superficie total del predio.

Es decir, el CUS para el predio investigado es de 2.4 V.A.T. (Veces el Área del Terreno), lo que da como resultado una superficie máxima de construcción de 2,169.6 m<sup>2</sup>, la cual, de conformidad con el Registro de intervenciones folio 100, ya se encontraba rebasada (2,678 m<sup>2</sup>) y, por lo tanto, al no respetar el CUS indicado en la zonificación, el inmueble de mérito no era susceptible de la aplicación de la multicitada norma para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.

Cabe mencionar que, en el reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de julio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa no constató actividades mercantiles en el inmueble objeto de investigación.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), donde el uso de suelo para salones para banquetes y fiestas se encuentra prohibido; no obstante, durante el reconocimiento de hechos más reciente no se constataron actividades relacionadas con el uso de suelo referido.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 12810-151GUGU18, con fecha de expedición 07 de marzo de 2018, que certifica la zonificación HC/5/52/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximo de construcción, 52% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto); no obstante, **este Certificado fue emitido indebidamente**, al aplicarle al predio investigado la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, cuando éste no respeta el CUS indicado en la zonificación (2.4 V.A.T.), ya que desde febrero de 2018 se advierte que contaba con una superficie de construcción mayor a la permitida, aunado a que no cuenta con las restricciones laterales mínimas de 3 metros y el área libre mínima de 52%, como se establece en la referida Norma.

Asimismo, se encuentra ubicado dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Actuación número 4 en Áreas de Actuación, y es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de **valor urbano arquitectónico** por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de **valor artístico** por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

El predio objeto de investigación contó con Opinión Técnica número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4511/2018, para llevar a cabo el registro de obra ejecutada para comercio en planta baja y 6 viviendas en 4 niveles (P.B. + 3 niveles); no obstante, para su emisión se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18. Aunado a esto, es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico; sin embargo, no contó con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

En virtud de los hechos constatados, con fundamento en los artículos 43 y 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y en las disposiciones normativas contenidas en la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, se desprende que es procedente la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la misma, como son el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18 y la Opinión Técnica número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4511/2018.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18, toda vez que el inmueble objeto de investigación no era susceptible de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, al no respetar el CUS indicado en la zonificación, aunado a que no cuenta con las restricciones laterales mínimas de 3 metros y el área libre mínima de 52%; así como iniciar las acciones procedentes para dejar sin efectos la Opinión Técnica número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4511/2018.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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) y en materia de conservación patrimonial, por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial; valorando en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa.



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, a fin de considerar la demolición de un nivel excedente en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.

## 2. En materia de establecimiento mercantil.

El artículo 2 fracción XXIII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México establece que se entenderá por Solicitud de Permiso, el acto a través del cual una persona física o moral por medio del Sistema inicia ante la Alcaldía el trámite para operar un giro vecinal o impacto zonal; mientras que el artículo 19 fracción I de la citada Ley, establece que **los salones de fiestas son considerados de Impacto Vecinal**. Asimismo, el artículo 31 fracción VII de la misma Ley, establece que en la Solicitud de Permiso que se ingrese al Sistema para el funcionamiento de un giro de impacto vecinal, deben presentarse los datos de la **constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar**.

Al respecto, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 18 de junio de 2019, la persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral "Inmobiliaria Guerrero 104, S.A. de C.V.", aportó en copia simple diversas documentales relacionadas con el predio objeto de investigación, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Licencia Número 121407 de fecha 20 de febrero de 1976, tramitada ante el entonces Departamento del Distrito Federal, para el giro de restaurante con venta de vinos y licores exclusivamente con los alimentos, "LOS PLANETAS".
2. Solicitud para la expedición y colocación de la placa de control de uso y ocupación de inmuebles, de fecha 12 de septiembre de 1996, presentada ante la entonces Delegación Cuauhtémoc, en la que se especifica que en el predio objeto de investigación la planta baja se usa para restaurante bar y billar, el 1er nivel se encuentra sin uso y el 2do nivel es de uso habitacional.
3. Registro de Visto Bueno de seguridad y operación folio 1046, de fecha 20 de mayo de 1997, tramitado ante el entonces Departamento del Distrito Federal, en el que se indica que el uso del predio investigado es para Restaurante Bar y Billar "Los Planetas".

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si en sus archivos cuenta con la Licencia Número 121407 de fecha 20 de febrero de 1976, el Registro de Visto Bueno de seguridad y operación folio 1046, de fecha 20 de mayo de 1997, así como antecedentes de Declaración de Apertura, Licencia de Funcionamiento y/o Aviso electrónico registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de



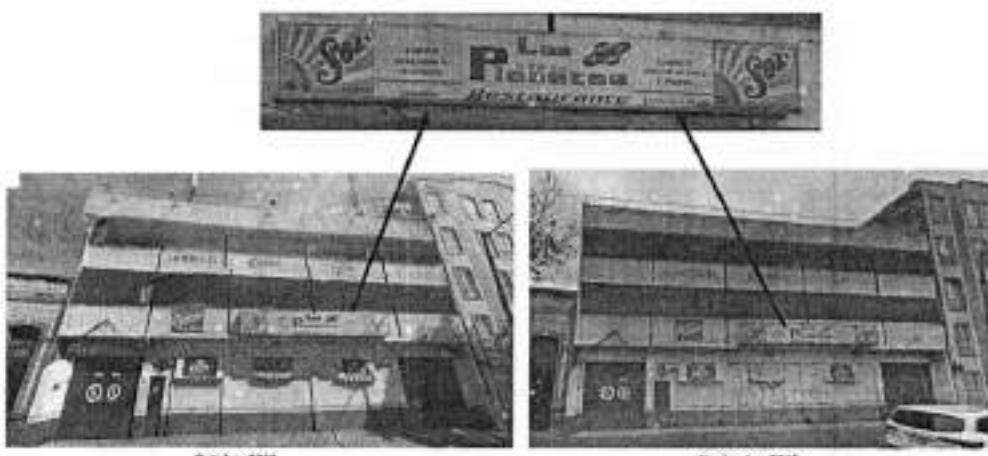
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

Establecimientos Mercantiles, para todos los establecimientos que hayan funcionado en el predio investigado. En respuesta, la Dirección General en comento remitió copia simple del oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/926/2019, mediante el cual la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles informó que en sus archivos localizó el expediente 3121.18/1896, el cual contiene la Licencia tipo "A" CUAMO número 0533 de fecha 20 de julio de 2002, emitida para el inmueble investigado para el giro de restaurante en una superficie de 250 m<sup>2</sup>, con denominación comercial "Los Planetas"; asimismo, refirió que no localizó registro en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) del establecimiento mercantil en cuestión.

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, derivado del análisis multi temporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría con las imágenes de Google Maps, se desprende que en el periodo comprendido del año 2008 al 2016 el inmueble investigado contaba con un letrero de establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, denominado "Los Planetas"; asimismo, se advierte que dicho establecimiento no se mantuvo en funcionamiento, por observarse deterioro en el inmueble.



Fuente: Google Maps

Cabe señalar que, tal y como se analizó anteriormente en el apartado de desarrollo urbano, **el uso de suelo para salones para banquetes y fiestas se encuentra prohibido**, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; asimismo, es importante resaltar que el predio objeto de investigación no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo para salón de fiestas.

Por otro parte, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se cuenta con el oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-JUDFA-01497/DGSU/2020, por medio del cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que derivado de una búsqueda en el padrón de usuarios de ese Sistema, se localizó un registro con fecha de alta del 07 de julio de 1994, de uso mixto, en el que se especifica en el rubro de Giro: "LOCALES FUERA DE SERVICIO".



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de julio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el inmueble objeto de investigación no se realizan actividades mercantiles de salón de fiestas ni de algún otro giro.

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en calle Marte número 85, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, no cuenta con Solicitud de Permiso en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, ni con Certificado de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo para salón de fiestas, por lo que en caso de que en el inmueble se pretenda ejercer **el uso de suelo de salón de fiestas**, éste **se encuentra prohibido**, conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente para Cuauhtémoc. Asimismo, en caso de querer acreditar derechos adquiridos tampoco serán procedentes, ya que de las documentales aportadas por el particular, las constancias que obran en el archivo de la Alcaldía Cuauhtémoc y derivado del análisis multitemporal realizado en Google Maps por personal adscrito a esta unidad administrativa, se desprende que en el predio solo existió el giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una Solicitud de Permiso para operar un establecimiento mercantil con giro de salón de fiestas en el predio objeto de investigación, negar su registro en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, toda vez que conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente para Cuauhtémoc **el uso de suelo para salón de fiestas se encuentra prohibido**, y por lo tanto no está sujeto a regularización.

### 3. En materia de construcción (demolición y ampliación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de junio de 2019, se constató un inmueble de 4 niveles, de los cuales el cuarto nivel se encuentra remetido respecto de su alineamiento, en la fachada se observó que se realizaron trabajos recientes de colocación de acabados y portones, sin observar letrero con los datos de la obra; asimismo, al interior del predio se observaron trabajadores de obra y residuos sólidos de manejo especial (cascajo).

Derivado de lo anterior, se 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. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 18 de junio de 2019, la persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral "Inmobiliaria Guerrero 104, S.A. de C.V.", manifestó que "(...) lo que se realizó fueron mejoras conforme al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones, no se realizó ninguna ampliación o demolición (...)" ; asimismo, aportó diversas documentales relacionadas con el predio investigado, entre las que se encuentran las siguientes:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

- Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 100, de fecha 08 de febrero de 2018; para trabajos de pintura en exteriores; reparación, reposición o sustitución de acabados en exteriores e interiores; sustitución de tubería PVC sanitaria, CPVC hidráulica y cable eléctrico; impermeabilización de azotea con prefabricados; sustitución de cancelería por aluminio blanco 4º; cambio de herrería actual por aluminio blanco; instalación o reposición de puertas y/o ventanas en exteriores e interiores; colocación de hamacas para retiro de herrería y protecciones de ventanas; y colocación de andamio a una altura de 2.20 m para retiro de herrería.
- Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 127, de fecha 14 de febrero de 2019; para trabajos de pintura en exteriores e interiores; reparación, reposición o sustitución de acabados en exteriores; sustitución de tubería PVC sanitaria, CPVC hidráulica y cable eléctrico; impermeabilización de azotea con prefabricados; sustitución de cancelería por aluminio blanco 4º; cambio de herrería actual por aluminio blanco; instalación o reposición de puertas y/o ventanas en exteriores e interiores; colocación de hamacas para retiro de herrería y protecciones de ventanas; y colocación de andamio a una altura de 2.20 m para retiro de herrería.
- Escrito de fecha 19 de febrero de 2019, dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, con sello de recibido en esa Dirección General de fecha 20 de febrero de 2019, por medio del cual refiere que llevará a cabo trabajos apegados al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, consistentes en: sustitución de cancelería por aluminio blanco de 4º, sustitución de ventanería de herrería actual por aluminio blanco, cambio de puertas de herrería con cancelería de aluminio, impermeabilización de azotea con prefabricado, sustitución de aplanados con cemento-arena, mortero, con mosaicos y losetas vinílicas vitrificadas, cambio y adecuación de instalaciones eléctrica e hidráulica, aplicación de pintura vinílica en general color blanco, cambio de muebles sanitarios e instalación hidráulica sanitaria.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 184, de fecha 23 de febrero de 2018.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (demolición y ampliación) para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/2222/2019, informó que en sus archivos cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio de referencia 645/2019, ingresado en fecha 20 de febrero de 2019.

Posteriormente, se realizó una nueva solicitud a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, relativa a informar si emitió la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 184, de fecha 23 de



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

febrero de 2018 y si en sus archivos cuenta con Registro de Obra Ejecutada para comercio en planta baja y 6 viviendas en 4 niveles (P.B. + 3 niveles). En respuesta, la Dirección General en comento reiteró que para el inmueble de mérito cuenta con el Aviso referido en el párrafo que antecede.

Adicionalmente, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 28 de junio de 2019, se constató que en el predio investigado se encontraban colocados sellos de clausura de la Alcaldía Cuauhtémoc, con número de expediente OVO/087/2018; asimismo, durante la visita se percibieron ruidos provenientes del interior predio, relacionados con el funcionamiento de una cortadora de metal.

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar la razón que motivó la imposición de los sellos de clausura con número de expediente OVO/087/2018, y si emitió resolución administrativa; asimismo, se solicitó llevar a cabo la reposición de los sellos de clausura, o de ser el caso implementar las acciones legales procedentes, toda vez que los trabajos constructivos continuaron realizándose al interior del inmueble investigado, aún con los sellos de clausura. Mediante oficio AC/DGG/2404/2019, remitió copia simple del similar SVR/JUDVO/1348/2019, a través del cual la jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras informó que emitió resolución administrativa número SCI/RA/225/2018, en la que ordenó imponer el estado de clausura al inmueble de referencia; y que en fecha 07 de agosto de 2019 se ejecutó la reposición de sellos de clausura, mediante la orden AC/DGG/SVR/RS/125/2019, la cual fue turnada a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales para la substanciación del procedimiento correspondiente.

Posteriormente, durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de diciembre de 2019 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble investigado se mantiene en cuatro niveles, observando que el cuarto nivel está desplantado en aproximadamente el 80% de la superficie de la azotea del tercer nivel y que el inmueble está totalmente concluido y parcialmente habitado; al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción. Cabe mencionar que en la evidencia fotográfica tomada durante la diligencia no se observaron los sellos de clausura de la Alcaldía Cuauhtémoc, que se habían constatado en los reconocimientos de hechos realizados con anterioridad.

Por otro lado, derivado del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con las imágenes de Google Maps, se advierte que en el periodo comprendido **del año 2008 al 2016**, el inmueble contaba con 4 niveles, observando que el último nivel se encontraba remetido, desplantado en aproximadamente el 20% de la superficie de la azotea del tercer nivel; mientras que para **abril de 2019**, se observa la ampliación del cuarto nivel del inmueble, abarcando aproximadamente el 80% de la superficie de la azotea del tercer nivel. Asimismo, de acuerdo al reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito en esta unidad administrativa en diciembre de 2019, se observa que fueron colocados tres zaguanes metálicos, por lo que se desprende que se realizó la apertura de vanos en la fachada, es decir, trabajos de demolición.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778



Noviembre 2008



Noviembre 2016



Abri 2019



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de  
fecha 11 de diciembre de 2019

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de julio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que el inmueble se mantiene en cuatro niveles, sin observar trabajos constructivos recientes o en ejecución.



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que los trabajos de construcción (demolición y ampliación) realizados en el predio ubicado en calle Marte número 85, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, incumplen los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción que acrediten las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como considerar la **demolición de un nivel excedente**, 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 Cuauhtémoc 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 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

#### 4. En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 4 fracción XV de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México establece que se entiende por **Dictamen de Factibilidad** a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la manifestación de construcción; mientras que el artículo 62 de la misma Ley dispone que el **Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento** del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en **los casos de ampliación** o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 10 y 28 de junio y 11 de diciembre de 2019, se constató un inmueble de 4 niveles, con trabajos recientes de modificación en su fachada, el cual cuenta con una accesoria en planta baja. -----

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se advierte que para el predio investigado se tramitó una opinión técnica para uso comercial en planta baja y que cuenta con 6 viviendas en 4 niveles (P.B. + 3 niveles). Ahora bien, de acuerdo al análisis realizado en los apartados anteriores, en el inmueble se realizaron trabajos de ampliación del cuarto nivel, incumpliendo la zonificación aplicable. -----



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

En virtud de lo anterior, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el proyecto de comercio en planta baja y 6 viviendas en 4 niveles (P.B. + 3 niveles); así como realizar visita de inspección al inmueble investigado, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. En respuesta, el Sistema de Aguas informó que no localizó antecedente alguno sobre trámites de Factibilidad de Servicios ni de descarga del predio referido.

Posteriormente, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó a esta Subprocuraduría que derivado de una búsqueda en el padrón de usuarios, se localizó un registro con fecha de alta del 07 de julio de 1994, de uso mixto; asimismo, informó que se realizó una visita de inspección al predio de mérito, obteniendo los siguientes resultados:

"..."

- *Edificio de cuatro niveles, está formado por cuatro departamentos y un salón de fiestas.*
- *(...) no cuenta con el Sistema Alternativo de Captación de Agua Pluvial.*
- *(...) no cuenta con la Factibilidad de Servicios, (...).*

"..."

En conclusión, el predio ubicado en calle Marte número 85, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, no contó con Dictamen de Factibilidad de Servicios; por lo que corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar la procedencia de imponer las medidas de seguridad y sanciones en el ámbito de su competencia, derivado de los resultados obtenidos en la visita de inspección realizada al predio investigado.

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

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Marte número 85, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), donde **el uso de suelo para salones para banquetes y fiestas se encuentra prohibido.**



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

Asimismo, se encuentra ubicado dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Actuación número 4 en Áreas de Actuación, y es **colindante** a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de **valor urbano arquitectónico** por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de **valor artístico** por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

2. No cuenta con Certificado de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de suelo para salón de fiestas.
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, el cual cuenta con una accesoria en planta baja.
4. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 12810-151GUGU18, con fecha de expedición 07 de marzo de 2018, que certifica la zonificación HC/5/52/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximo de construcción, 52% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto); no obstante, **este Certificado fue emitido indebidamente**, toda vez que el inmueble motivo de denuncia no era susceptible de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, al no respetar el CUS indicado en la zonificación, aunado a que no cuenta con las restricciones laterales mínimas de 3 metros y el área libre mínima de 52%.
5. El predio investigado cuenta con Opinión Técnica número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4511/2018, para llevar a cabo el registro de obra ejecutada para comercio en planta baja y 6 viviendas en 4 niveles (P.B. + 3 niveles); no obstante, para su emisión se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18.
6. El inmueble objeto de investigación no contó con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
7. En virtud de los hechos constatados, con fundamento en los artículos 43 y 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y en las disposiciones normativas contenidas en la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, se desprende que es procedente la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la misma, como son el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18 y la Opinión Técnica número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4511/2018.



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12810-151GUGU18, toda vez que el inmueble objeto de investigación no era susceptible de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, al no respetar el CUS indicado en la zonificación, aunado a que no cuenta con las restricciones laterales mínimas de 3 metros y el área libre mínima de 52%; así como iniciar las acciones procedentes para dejar sin efectos la Opinión Técnica número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4511/2018. -----
9. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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) y en materia conservación patrimonial, por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial; valorando en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, a fin de considerar la demolición de un nivel excedente en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
10. El predio objeto de investigación no cuenta con Solicitud de Permiso en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. -----  
  
Asimismo, en caso de querer acreditar derechos adquiridos no será procedente, ya que de las constancias que obran en el expediente se desprende que en el predio solo existió el giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----

11. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una Solicitud de Permiso para operar un establecimiento mercantil con giro de salón de fiestas en el predio objeto de investigación, negar su registro en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, toda vez que conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente para Cuauhtémoc **el uso de suelo para salón de fiestas se encuentra prohibido**, y por lo tanto no está sujeto a regularización. -----



Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

12. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, en el que se realizaron trabajos de modificación en la fachada, consistentes en la colocación de acabados y portones, sin observar letrero con los datos de la obra.

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente se desprende que en el predio investigado se realizó la ampliación en horizontal del cuarto nivel y la demolición de muros de la fachada.

13. La construcción no contó con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción para la ampliación, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como considerar la demolición de un nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

14. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc 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 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

15. El predio no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios; por lo que corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar la procedencia de imponer las medidas de seguridad y sanciones en el ámbito de su competencia, derivado de los resultados obtenidos en la visita de inspección realizada al predio investigado.

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:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1815-SOT-778

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

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al Instituto de Verificación Administrativa y al Sistema de Aguas, todos 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/BCH/MAZA