



Expediente: PAOT-2022-4824-SOT-1261

## 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 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-2022-4824-SOT-1261, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 25 de agosto de 2022, 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y protección civil, por las actividades del establecimiento mercantil con giro de oficinas, ubicado en el penthouse de calle Fernando Montes de Oca número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de septiembre de 2022.

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 90 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 (uso de suelo), establecimiento mercantil y protección civil, como son: del Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

**En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y protección civil.**

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HM/24/20/90 (Habitacional mixto,



Expediente: PAOT-2022-4824-SOT-1261

24 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 90 m<sup>2</sup>), donde el uso de suelo para oficinas está permitido para el predio objeto de investigación, conforme a la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa. -----

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. -----

Es de referir que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió, de conformidad con el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo en comento, dispone que la vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

Adicionalmente, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil. -----

De conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente con 2 frentes conformado por 4 niveles, en planta baja se constató la operación de dos establecimientos mercantiles con los giros de cafetería y venta de ropa, en uno de sus accesos peatonales se identificó la nomenclatura "17 PH", es de señalar que de dicho acceso salió una



Expediente: PAOT-2022-4824-SOT-1261

persona, quién atendió la diligencia y refirió que en el operan oficinas, sin proporcionar información adicional.

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor del establecimiento mercantil objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos en el inmueble objeto de investigación; sin que al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta de lo solicitado.

A efecto de mejor proveer, mediante oficio número PAOT-05-300/300-8607-2022 de fecha 10 de octubre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el predio objeto de investigación, cuenta con Certificado en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de oficinas, de ser el caso, proporcione copias de los mismos.

En respuesta, la Dirección de Geomática adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DG/471/2022 de fecha 13 de octubre de 2022, informó que esa Dirección realizó búsqueda en el sistema de Expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, localizando dos documentos, los cuales envió en copia simple:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 6831-151LOTA17D con fecha de expedición de 10 de marzo de 2017, para el local C del inmueble ubicado en calle Fernando Montes de Oca número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 2684-151GAGU19D con fecha de expedición de 16 de enero de 2019, para el local A del inmueble ubicado en calle Fernando Montes de Oca número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.

Es de señalar, que en ambos Certificados señalan el uso de suelo para oficinas, como permitido.

Asimismo, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/4340/2022 de fecha 11 de noviembre de 2022, informó que una vez concluida la búsqueda y análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, sobre la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, localizó los siguientes Certificados:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 8022-151OLGO14 con fecha de expedición de 24 de febrero de 2014, para el inmueble ubicado en calle Fernando Montes de Oca número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.



Expediente: PAOT-2022-4824-SOT-1261

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 47895-151TRRA18 con fecha de expedición de 20 de agosto de 2018, para el inmueble ubicado en calle Fernando Montes de Oca número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.-----

Cabe mencionar, que dicha Dirección informó que el uso de suelo para oficinas, en cualquier superficie a ocupar del predio está permitido.-----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-9120-2022 de fecha 18 de octubre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir copia de los Avisos para el funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en el predio de referencia, así como el certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites, en caso de no contar con Aviso para el funcionamiento del establecimiento en comento, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -

En respuesta, mediante oficio ACC/DGG/SVR/2850/2022 de fecha 17 de noviembre de 2022, el Subdirector de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 14 de noviembre de 2022, se solicitó al personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecutar la visita de verificación en materia de Establecimiento Mercantil, bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVE/606/2022, al Establecimiento Mercantil "SIN DENOMINACIÓN", con giro de oficinas, ubicado en el inmueble objeto de investigación, turnando copias simples de la orden y acta respectivas, a la Subdirección de Calificación de Infracciones, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía, para su conocimiento y substanciación del procedimiento administrativo correspondiente.-----

En materia de protección civil, de conformidad con el artículo 58 fracción IV de la Ley de Gestión Integral de Riegos y Protección Civil de la Ciudad de México, el Programa Interno de Protección Civil se implementará en establecimientos mercantiles que de acuerdo con La Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, sean de impacto zonal y vecinal; por lo que, el establecimiento mercantil objeto de investigación al ser de bajo impacto, no requiere del trámite del Programa Interno de Protección Civil.-----

En conclusión, el establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de oficinas, no contraviene el uso de suelo señalado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente en Cuauhtémoc, toda vez que el mismo se encuentra permitido, no obstante, no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, conforme a lo señalado en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento con número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/606/2022, mediante la emisión de la resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda.-----



Expediente: PAOT-2022-4824-SOT-1261

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en en el penthouse de calle Fernando Montes de Oca número 17, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HM/24/20/90 (Habitacional mixto, 24 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 90 m<sup>2</sup>), donde el uso de suelo para oficinas está permitido para el predio objeto de investigación, conforme a la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente con 2 frentes conformado por 4 niveles, en planta baja se constató la operación de dos establecimientos mercantiles con los giros de cafetería y venta de ropa, en uno de sus accesos peatonales se identificó la nomenclatura "17 PH", es de señalar que de dicho acceso salió una persona, quién atendió la diligencia y refirió que en el operan oficinas, sin proporcionar información adicional.-----
3. El inmuebles donde opera el establecimiento mercantil objeto de denuncia cuenta con los Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo folios 8022-151OLGO14 con fecha de expedición de 24 de febrero de 2014 y folio 47895-151TRRA18 con fecha de expedición de 20 de agosto de 2018, en los cuales se señala que el uso de suelo para oficinas está permitido en cualquier superficie a ocupar del predio.-----
4. El Subdirector de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 14 de noviembre de 2022, se solicitó al personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecutar la visita de verificación en materia de Establecimiento Mercantil, bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVE/606/2022, al Establecimiento Mercantil "SIN DENOMINACIÓN", con giro de oficinas, ubicado en el inmueble objeto de investigación.-----
5. El establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de oficinas, no contraviene el uso de suelo señalado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente en Cuauhtémoc, toda vez que el mismo se encuentra permitido, no obstante, no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, conforme a lo señalado en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2022-4824-SOT-1261

6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento con número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/606/2022, mediante la emisión de la resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda. -----
7. El establecimiento mercantil objeto de investigación al ser de bajo impacto, no requiere del trámite del Programa Interno de Protección Civil, de conformidad con el artículo 58 fracción IV de la Ley de Gestión Integral de Riegos y Protección Civil de la Ciudad de México. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias 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: -----

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

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/RCV

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 6 de 6