



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 ABR 2016

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2515-SOT-1016, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de septiembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento de una plaza comercial en el predio ubicado en Calle General Miguel Alemán, número 4, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de septiembre de 2015. -----

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

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

1.- En materia de Desarrollo Urbano (uso de suelo) y Establecimiento Mercantil

De la consulta al SIG-SEDUVI, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación **HC*/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 29 de septiembre de 2008; en donde **el uso de suelo para plaza comercial, se encuentra permitido y para tiendas de ropa se encuentra permitido únicamente en planta baja y el uso de suelo para bodegas y almacenamiento de**





Expediente: PAOT-2015-2515-SOT-1016

mercancías se encuentra prohibido; asimismo, se encuentra sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación** referente a las **Áreas de Conservación Patrimonial**, para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

*Para determinar la superficie máxima de construcción, se requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), para establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el Programa Parcial. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, el cual se encuentra ocupado en su totalidad por una plaza comercial, en la que en la planta baja se observa la ocupación y funcionamiento de 13 locales comerciales, de los cuales 12 son destinados a la venta de ropa y 1 a tienda de dulces, mientras que el primer y segundo nivel son ocupados por bodegas y almacenamiento de mercancías. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos **CE 2408/04 Folio: 25772**, de fecha 17 de mayo de 2004, y Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Folios: **86528-151JURA15** y **86526-151JURA15**, ambos de fecha 04 de diciembre de 2015, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual el aprovechamiento para el uso de suelo **para plaza comercial se encuentra permitido, venta de ropa, se encuentra permitido únicamente en planta baja y el uso de suelo para bodegas y almacenamiento de mercancías no aparece como permitido en una superficie a ocupar de 428.00 m²**. -----

En relación con lo anterior, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a ésta Subprocuraduría que el **inmueble objeto de investigación** cuenta con **6 ingresos** de trámite de Solicitud de Zonificación del Uso del Suelo, los cuales se describen a continuación: -----

No	FOLIO	FECHA DE INGRESO	TRAMITE	CALLE Y NUMERO	COLONIA A	DELEG.
1	009094	25-Feb-99	USE	MIGUEL ALEMAN NO. 4	CENTRO	CU
2	001077	11-Jan-02	USE	MIGUEL ALEMAN NO. 4	CENTRO	CU
3	003957	25-Jan-02	USE	MIGUEL ALEMAN NO. 4	CENTRO	CU
4	025772	14-May-04	USP	GRAL. MIGUEL ALEMAN No. 4	CENTRO	CU
5	86528-151JURA15	02-Dec-15	CUZUS	GRAL. MIGUEL ALEMAN No. 4	CENTRO	CU
6	86526-151JURA15	02-Dec-15	CUZUS	GRAL. MIGUEL ALEMAN No. 4	CENTRO	CU

Asimismo, dicha Dirección informó que se localizaron diversos trámites de solicitud de Certificados de Zonificación de Uso del Suelo para **diferentes unidades privativas** (3 locales) del predio ubicado en General Miguel Alemán, número 4, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, los cuales se enlistan a continuación: -----





Expediente: PAOT-2015-2515-SOT-1016

No	FOLIO	FECHA DE INGRESO	TRAMITE	CALLE Y NUMERO	COLONIA	DELEG.
1	028841	08-Dec-92	CO	GRAL. MIGUEL ALEMAN NO. 4 ACC	CENTRO	CU
2	001684	16-Jan-97	USE	GRAL. MIGUEL ALEMAN NO. 4 L.A	CENTRO	CU
3	032731	06-Jul-00	USE	MIGUEL ALEMAN NO. 4 LOC. B	CENTRO	CU

Cabe señalar que, la zonificación **HC (Habitacional con Comercio en planta baja)** permite el comercio **única y exclusivamente en planta baja** y que el aprovechamiento del uso del suelo deberá sujetarse a lo establecido en la **Tabla de Usos de Suelo** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "**Centro Histórico**" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Sobre el particular, la operación y funcionamiento de la plaza comercial objeto de investigación y los 13 establecimientos mercantiles existentes que la conforman, deberán sujetarse a la actividad lícita permitida en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "**CENTRO HISTÓRICO**" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Por otra parte, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que cuenta con un antecedente en el expediente **INVEADF/OV/DUYUS/3015/2015**, para el inmueble ubicado en Calle General Miguel Alemán, número 4, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, en el cual se ejecutó orden de visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo; por lo que le corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos, concluir dicho procedimiento, resolver conforme a derecho, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que no localizó registro alguno de plaza comercial y locales comerciales; asimismo, que se llevó a cabo visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles con número de orden **DC/DGJYG/SVR/OVE/068/2016**, impuso estado de **suspensión temporal de actividades de forma inmediata**, que subsistirá hasta que se emita la resolución por la que se imponga la clausura permanente. --

Al respecto, cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **no se constataron sellos de suspensión de actividades** en los locales comerciales que conforman la plaza comercial en el predio de mérito. -----

Por lo que, le corresponde a dicha Dirección General, realizar las acciones legales procedentes a efecto de **hacer efectivo el estado de suspensión temporal de actividades**; asimismo, concluir dicho procedimiento, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----





RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle General Miguel Alemán, número 4, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC*/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 28 de septiembre de 2008; en donde el uso de suelo **para plaza comercial, se encuentra permitido, para tiendas de ropa se encuentra permitido únicamente en planta baja y para bodegas y almacenamiento de mercancías se encuentra prohibido**; asimismo, se encuentra sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial**, para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos **CE 2408/04 Folio: 25772**, de fecha 17 de mayo de 2004, y Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Folios: **86528-151JURA15 y 86526-151JURA15**, ambos de fecha 04 de diciembre de 2015, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual el aprovechamiento para el uso de suelo **para plaza comercial se encuentra permitido, venta de ropa, se encuentra permitido únicamente en planta baja** en una superficie a ocupar de 428.00 m²; el uso de suelo **para bodegas y almacenamiento de mercancías no aparece como permitido**. -----
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, el cual se encuentra ocupado en su totalidad por una plaza comercial, en la que en la planta baja se observa la ocupación y funcionamiento de 13 locales comerciales, de los cuales 12 son destinados a la venta de ropa y 1 a tienda de dulces, mientras que el primer y segundo nivel son ocupados por bodegas y almacenamiento de mercancías, no se observaron sellos de suspensión por parte de la Delegación Cuauhtémoc. -----
4. La zonificación **HC (Habitacional con Comercio en planta baja) permite el comercio única y exclusivamente en planta baja** y el aprovechamiento del uso del suelo deberá sujetarse a lo establecido en la **Tabla de Usos de Suelo** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "**Centro Histórico**" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
5. El inmueble objeto de investigación es destinado para comercio, bodegas y almacenamiento de mercancía en su totalidad, incumpliendo lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "**CENTRO HISTÓRICO**" referido, en el que **permite el comercio única y exclusivamente en planta baja**. -----
6. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento **INVEADF/OV/DUYUS/3015/2015**, resolver conforme a derecho, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, llevó a cabo visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles con número de orden -----





Expediente: PAOT-2015-2515-SOT-1016

DC/DGJYG/SVR/OVE/068/2016, mediante el cual se impuso estado de suspensión temporal de actividades de forma inmediata; durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **no se observaron sellos de suspensión**.

8. Corresponde a dicha Dirección General realizar las acciones legales necesarias a efecto de **hacer efectivo el estado de suspensión temporal de actividades**; asimismo, concluir dicho procedimiento, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.

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

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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

REM/G/ICP/ALCB

