



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 ABR 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 PAOT-2022-6186-SOT-1546, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de noviembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial), y construcción (modificación) en el predio ubicado en Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron 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 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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 y conservación patrimonial), y construcción (modificación), como lo son el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México.

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

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo 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 y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 22.5 % mínimo de área libre), donde el uso de suelo para cafetería, fondas y restaurantes se encuentra prohibido.

Asimismo, se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención se requiere de autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó los reconocimientos de hechos, diligencia durante la cual desde vía pública se observó un inmueble de tres niveles con fachada blanca, en cuya planta baja se encontró un acceso principal y dos accesos a un establecimiento denominado "Santas Conchas Café" con giro de cafetería, asimismo se constataron sillas y mesas al interior y en la acera frontal del inmueble, asimismo, quien atendió la



diligencia manifestó que dicho establecimiento lleva operando aproximadamente un año, no se identificaron trabajos de obra. -----

Así mismo, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-10628-2022 al particular del establecimiento investigado, por lo que una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, quien acreditó su personalidad mediante copia simple de instrumento notarial, manifestó que no se han realizado trabajos, asimismo presentó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 8-201ARJE23 de fecha 18 de enero de 2023, instrumento mediante el cual se acredita el uso de cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares, para el inmueble objeto de denuncia, en una superficie reconocida de 79 m². -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto con número de folio: CUAVAP2023-01-3000367405, y clave de establecimiento CU2023-01-30EAVBA00367406 de fecha 28 de enero de 2023 para el giro mercantil de cafetería y denominación "SANTAS CONCHAS CAFÉ", en una superficie de 79 m². -----

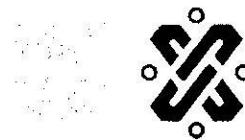
Derivado de lo anterior a efecto de corroborar la existencia de las documentales antes mencionadas, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SSG/JUDGM/711/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022, la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles, adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no cuenta con antecedente alguno de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para el inmueble objeto de denuncia. -----

En consecuencia de lo mencionado en el párrafo que antecede, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SVR/229/2023, de fecha 13 de enero de 2023, la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 25 de agosto de 2022, fue emitida la orden de visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al inmueble de mérito, misma que fue ejecutada el día 26 del mismo mes y año, la cual fue remitida a la Subdirección de Calificación de Infracciones de esa Alcaldía para su substanciación. -----

Es importante señalar que, durante un segundo reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de marzo de 2023, se identificó que las actividades de la cafetería con razón social "Santas Conchas Café" que se realizaban en el predio ubicado en Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, dejaron de existir, toda vez que dicho establecimiento cerró, como se presenta en las siguientes imágenes: -----



En virtud de lo anteriormente expuesto, se concluye que los hechos denunciados en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) relacionados con la operación del establecimiento con giro de restaurante denominado "Santas Conchas Café" en el predio ubicado en Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, dejaron de existir; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----



No obstante lo anterior, si bien los hechos denunciados relativos a las materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento del establecimiento han dejado de existir, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta digital en la herramienta multitemporal Google Streetview de la aplicación Google Maps, en la cual se identificó que en fechas diciembre de 2018 y marzo de 2022, el inmueble objeto de denuncia contó con dos ventanas en planta baja y aparente uso habitacional, sin embargo, de las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que en noviembre de 2022, el inmueble fue intervenido mediante trabajos consistentes en apertura de vanos en planta baja y la colocación de cortinas metálicas para su uso como establecimiento mercantil. -----



Lo anterior, cobra relevancia pues a efecto de documentar incumplimientos, respecto a la materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio 0033-C/0018, de fecha 11 de enero de 2023, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que **no cuenta con antecedente alguno de autorización y/o visto bueno para las intervenciones físicas realizadas en el inmueble objeto de denuncia.** -----

En el mismo sentido, a solicitud de esta subprocuraduría, mediante oficio, SEDUVI/DPCUEP/3889/2022, de fecha 16 de diciembre de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **informó que no cuenta con antecedente alguno de emisión de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el inmueble en comento.** -----

En razón de lo anterior, respecto a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), se concluye que **toda vez que los trabajos ejecutados en la planta baja del inmueble ubicado en Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, no contaron con autorización por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ni opinión técnica por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.** -----

Por último, pero no menos importante, cabe señalar que si bien el establecimiento que operó en el inmueble objeto de denuncia para acreditar el aprovechamiento distinto al permitido por la zonificación aplicable, **contó con Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 8-201ARJE23 de fecha 18 de enero de 2023**, presentado por el particular para acreditar el uso de **cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares, en una superficie reconocida de 79 m²**; el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021 y reformado en fechas 07 de julio y 02 de septiembre de 2022, aplicable al caso concreto por temporalidad, a la letra señala lo siguiente: -----



"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

(...)

La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. (...)"

Énfasis añadido.

Como se podrá observar, de la trascipción anterior, se establece un primer requisito de procedencia para lo solicitud del Certificado de Reconocimiento de Actividad, serán "(...) **Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida (...)"**, no obstante lo anterior de la revisión realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, (SIG-SEDUVI), **se desprende que el predio investigado cuenta con una superficie de terreno de 228 m² y actualmente cuenta con tres niveles de altura, que suponiendo sin conceder que el mismo se aadue a la zonificación contaría con una superficie total de construcción 547.2 m², lo cual excede la superficie establecida en el dispositivo legal citado en el párrafo que antecede.**

Es menester aclarar que la redacción del dispositivo legal que se analiza, no da posibilidad de darle otro sentido más que el que estrictamente se le puede dar de una interpretación gramatical, esto es, que el mismo texto genera suficiente certidumbre de que la expresión "(...) en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida (...)" se refiere a la superficie total de construcción del inmueble y no así, la superficie que se pretende acreditar, lo cual, como ha quedado evidenciado en el caso particular se incumple.

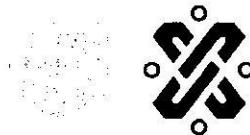
En conclusión, en atención a los argumentos vertidos en los párrafos que antecede se da cuenta que el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 8-201ARJE23 de fecha 18 de enero de 2023, fue emitido mediando error y/o dolo o mala fe, por lo que en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, **corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio de su Dirección General Jurídica, ya sea revocar de oficio el mencionado certificado en su caso, promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.**

2. En materia de construcción (modificación)

Como se señaló anteriormente, de los reconocimientos de hechos, diligencia durante la cual desde vía pública se observó un inmueble de tres niveles con fachada blanca, en cuya planta baja se encontró un acceso principal y dos accesos, sin identificar trabajos de obra, sin embargo, de las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que se ejecutaron trabajos en planta baja consistentes en apertura de vanos en planta baja y la colocación de cortinas metálicas para su uso como establecimiento mercantil.

En este sentido, mediante oficio AC/DGODU/0077/2023, de fecha 12 de enero de 2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble ubicado en Calle Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que esa Dirección turnó mediante oficio AC/DGODU/0076/2023 de fecha 12 de enero de 2023, la solicitud de verificación en materia de construcción correspondiente a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía.

En razón de lo anterior, si bien, los hechos denunciados, consistentes en trabajos de modificación en la planta baja el inmueble objeto de denuncia fueron consumados, **estos debieron contar con autorización por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, lo que en el caso en concreto no acontece, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento iniciado en**



materia de construcción (modificación), derivado de la solicitud para efectuar visita de verificación realizada por la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante oficio AC/DGOU/0323/2023 de fecha 07 de febrero de 2023, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 22.5 % mínimo de área libre), donde el uso de suelo para cafetería, fondas y restaurantes se encuentra prohibido. -----

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asimismo le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de tres niveles con fachada blanca, en cuya planta baja se encontró un acceso principal y dos accesos a un establecimiento denominado "Santas Conchas Café" con giro de cafetería, asimismo se constataron sillas y mesas al interior y en la acera frontal del inmueble, asimismo, quien atendió la diligencia manifestó que dicho establecimiento lleva operando aproximadamente un año, sin constatar actividades de obra. No obstante lo anterior, durante una segunda diligencia, se constató que el establecimiento en cita dejó de operar, por lo que los hechos denunciados en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) dejaron de existir. -----
3. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que durante el año 2022, el inmueble fue intervenido mediante trabajos consistentes en apertura de vanos en planta baja y la colocación de cortinas metálicas para su uso como establecimiento mercantil. -----
4. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que el inmueble denunciado para acreditar el aprovechamiento distinto al permitido por la zonificación aplicable, contó con Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 8-201ARJE23 de fecha 18 de enero de 2023, presentado por el particular para acreditar el uso de cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares, en una superficie reconocida de 79 m², el cual fue presentado por el particular, sin embargo se desprende que el predio investigado cuenta con una superficie de terreno de 228 m² y actualmente cuenta con tres niveles de altura, que suponiendo sin conceder que el mismo se adecue a la zonificación contraría con una superficie total de construcción 547.2 m², lo cual excede la superficie establecida en el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. El Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 8-201ARJE23 expedido fecha 18 de enero de 2023 para el inmueble ubicado en Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, fue emitido mediando error, dolo o mala fe, por lo que en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio de su Dirección General Jurídica, ya sea revocar de oficio el mencionado certificado en su caso, promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



6. Los trabajos ejecutados en el inmueble ubicado en Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, no contaron con autorización en materia de construcción por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, ni tampoco con autorización en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
7. Toda vez que los trabajos ejecutados no contaron con autorización en materia de conservación patrimonial por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) al inmueble ubicado en Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento iniciado en materia de construcción (modificación) al inmueble ubicado en Avenida México número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, derivado de la solicitud para efectuar visita de verificación realizada por la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante oficio AC/DGOU/0323/2023 de fecha 07 de febrero de 2023, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como enviar a esta Subprocuraduría 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: -----

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 la presente Resolución a la persona denunciante, y a la Dirección General Jurídica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

GP/RAGT/AAC

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

paot.mx T. 5265 0780 ext 13330 y 13321