



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6894-SOT-1746

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ABR 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-6894-SOT-1746**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha de 15 de diciembre 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades realizadas en el predio ubicado en Calle Libertad número 113, Colonia Morelos, Alcaldía Cuauhtémoc admitida mediante acuerdo el 12 de enero de 2023.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, 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 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se realizó la investigación por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6894-SOT-1746

1.-En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/4/20 (habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos y para estacionamiento públicos o privados, se encuentran prohibidos, de conformidad con la tabla de usos de suelo anexada al programa en comento. ----

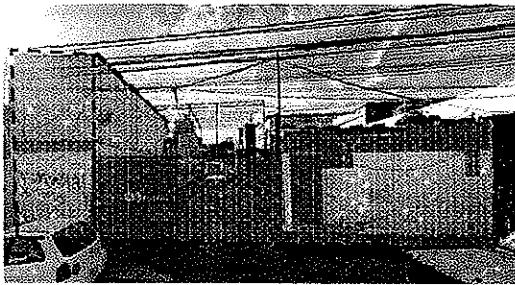
Además, de la consulta antes referida se desprende que el predio en cuestión se localiza en Área de Conservación Patrimonial y dentro de zonas de monumentos históricos perímetro B, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4, la cual prevé que cualquier intervención requiere dictamen u opinión técnica en materia de conservación patrimonial por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como visto bueno o autorización por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia de la que se hizo constar un predio de aproximadamente 7 metros de frente, delimitado con portón metálico negro de 2.5 metros de altura, en el costado poniente de dicho predio se observó un cuerpo constructivo de dos niveles de altura que por sus características acusa que es de reciente construcción, el cual se encuentra construido a base de materiales prefabricados como muros divisorios de tabla roca y estructura a base de perfiles metálicos y techumbre de láminas acanalada, así mismo durante la diligencia **no se constataron trabajos de construcción**, así como trabajadores de obra, no obstante **se observa personal al interior del predio realizando actividades consistentes en el acomodo de mercancía en una bodega**, sin determinar el tipo de producto; es de señalar que no se perciben emisiones de ruido desde la vía pública. -----

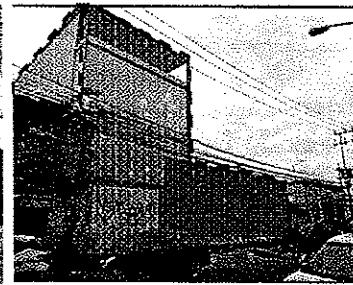
A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta a la base cartográfica de Google maps en uso de su herramienta Street view, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que entre enero de 2023, al reconocimiento de hechos realizado en diciembre del mismo año por personal adscrito a esta Entidad, **se realizaron trabajos de obra consistentes en el cambio del portón metálico, la demolición de un cuerpo constructivo de un nivel de altura en el costado oriente del predio y la ampliación de un cuerpo constructivo en el costado poniente** a base de materiales prefabricados y semipermanentes, como se muestra en las siguientes imágenes.



Google maps, Street view: Agosto 2022



Google maps, Street view: Enero 2023



Reconocimiento de hechos 06/12/23



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6894-SOT-1746

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOUD/DPCUEP/0508/2023, informó que después de realizar una búsqueda en los archivos de esa Dirección, **no se encontraron antecedentes** de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico y Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial relacionados con el predio de mérito.

En el mismo sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional Antropología e Historia mediante oficio PAOT-05-300/300-0922-2023, informar si para el predio de mérito emitió autorización para realizar actividades de obra y en su caso, informe las características de los trabajos, no obstante a la fecha de emisión del presente instrumento esta Subprocuraduría o se ha favorecido con respuesta alguna por dicha Coordinación.

Derivado de lo anterior, toda vez que los trabajos de obra no contaron con las autorizaciones correspondientes en materia de conservación patrimonial; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia desarrollo urbano (conservación patrimonial), e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría.

Asimismo, por lo que respecta a la materia de construcción (obra nueva), a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio AC/DGODU/0326/2023, informó que realizada la búsqueda en la base de datos de esa Dirección, se concluye que **no existe antecedente alguno en materia de construcción** para el inmueble de referencia. Además mediante oficio DGODU/0325/2023, esa misma Dirección solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, realizar visita de verificación en materia de construcción en el inmueble antes citado.

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio AC/DGG/SVR/829/2023, señalado anteriormente, informó que con fecha 03 de 2023, personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignado a esa Alcaldía, ejecutó la orden de visita de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/104/2023 al predio objeto de denuncia y se remitieron copias de las órdenes y actas respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, para la sustanciación de los procedimientos correspondientes.

En conclusión, **las actividades de obra realizadas en el predio de mérito no contaron con los permisos correspondientes para su legal ejecución**; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/104/2023, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría.

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles de la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGG/DG/SSSG/JUDGM/110/2023, informó que para el domicilio de referencia únicamente cuenta



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6894-SOT-1746

con aviso para el funcionamiento de establecimiento mercantil de bajo impacto con folio CUAVAP2017-0500213960, para el giro de estacionamiento privado, denominado "MAXIAVE". -----

Concatenando con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio AC/DGG/SVR/829/2023, informó que **con fecha 10 de febrero de 2023**, personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignado a esa Alcaldía, ejecutó orden de visita de verificación en materia de uso de Suelo AC/DGG/SVR/JUDVO/OVUS/002/2023 al predio objeto de denuncia y se remitieron copias de las órdenes y actas respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, para la sustanciación de los procedimientos correspondientes. -----

Por lo antes Expuesto, es de señalar que si bien el establecimiento en cuestión cuenta con aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles, el mismo se registró para el giro de **estacionamiento privado, denominado "MAXIAVE"**, no obstante del reconocimiento de hechos por personal actuante se desprende que en el predio de mérito se encuentra operando un establecimiento con giro de bodega con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, uso de suelo que se encuentra prohibido de acuerdo con el Programa Delegacional antes mencionado, por lo que dicho establecimiento no es susceptible de regularizarse. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento de verificación en materia de uso de suelo, AC/DGG/SVR/JUDVO/OVUS/002/2023 e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----

Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), como se mencionó anteriormente, durante el reconocimiento de hechos no se constataron actividades de obra, así mismo, si bien se observaron trabajadores al interior del inmueble, desde la vía pública no se percibieron emisiones de ruido por dichas actividades. -----

No obstante lo anterior, a efecto de allegarnos a mayores elementos, personal adscrito a esta Entidad levantó el acta circunstanciada correspondiente con motivo de las diversas llamadas realizadas de forma reiterada a insistente a la persona denunciante, al número registrado en el escrito de su denuncia, no obstante no se obtuvo respuesta alguna por dicha persona, por lo que mediante correo electrónico enviado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se solicitó a la persona denunciante proporcionar mayores elementos, sin obtener respuesta alguna por dicha persona. -----

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

- X 1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/4/20 (habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para bodegas con o sin



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6894-SOT-1746

refrigeración de productos perecederos o no perecederos y el uso de suelo para estacionamiento públicos y privados, se encuentran prohibidos, de conformidad con la tabla de usos de suelo anexada al programa en commento.

De la consulta antes referida se desprende que el predio en cuestión se localiza dentro en Área de Conservación Patrimonial y dentro de zonas de monumentos históricos perímetro B, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4, la cual prevé que cualquier intervención requiere dictamen u opinión técnica en materia de conservación patrimonial por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como visto bueno u autorización por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

2. Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos, no se constataron trabajos de construcción, así como trabajadores de obra, no obstante **se observó personal al interior del predio realizando actividades consistentes en el acomodo de mercancía en una bodega**; sin embargo del estudio multitemporal, se desprende que entre enero de 2023, al reconocimiento de hechos realizado en diciembre del mismo año, **se realizaron trabajos de obra consistentes en el cambio del portón metálico, la demolición de un cuerpo constructivo de un nivel de altura en el costado oriente del predio y la ampliación de un cuerpo constructivo en el costado poniente a base de materiales prefabricados y semipermanentes**.
3. Los trabajos de obra no contaron con dictamen u opinión técnica en materia de conservación patrimonial por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni visto bueno o autorización por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de construcción y uso de suelo, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden, así como remitir el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría.
4. El establecimiento de interés cuenta con **aviso de establecimiento mercantil de bajo impacto**, para el giro de estacionamiento privado, denominado “MAXIAVE”, en el predio de mérito **se encuentra operando un establecimiento con giro de bodega, uso de suelo que se encuentra prohibido de acuerdo con el Programa Delegacional antes mencionado, por lo que dicho establecimiento no es susceptible de regularizarse**; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento de verificación en materia de uso de suelo AC/DGG/SVR/JUDVO/OVUS/002/2023 e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría.
5. Por lo que respecta a la materia de construcción (obra nueva), de la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, no contaron con los permisos correspondientes para su legal ejecución; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/104/2023 e



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6894-SOT-1746

imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría.

6. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), durante el reconocimiento de hechos no se percibieron emisiones de ruido, además la persona denunciante no aportó mayores elementos para determinar dichos incumplimientos a la materia ambiental.

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 fracciones 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 a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuahtémoc y a la Dirección General 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SP/PAOT/LDV