



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-1387-SOT-570
y acumulado PAOT-2019-1958-SOT-834

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 OCT 2019

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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1387-SOT-570 y acumulado PAOT-2019-1958-SOT-834, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 16 de abril de 2019 y 21 de mayo de 2019, dos personas 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición, obra nueva y remodelación) y conservación patrimonial, derivado de las actividades que se realizan en Calle Bajío número 296, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 03 de mayo de 2019 y 03 de junio de 2019, respectivamente.-----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizará el análisis 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.-----

Para dar seguimiento a la denuncia ciudadana, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, y VIII 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 en cita.-----

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, construcción (demolición, obra nueva y remodelación) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

Medellín 202, 5^{to} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 31400

Página 1 de 7



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**Expediente: PAOT-2019-1387-SOT-570
y acumulado PAOT-2019-1958-SOT-834**

1.- En materia de conservación patrimonial

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008, el predio objeto de investigación se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo reconocimientos de los hechos investigados, diligencias en las que se constató un inmueble de 2 niveles preexistente al interior realizan trabajos constructivos. -----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado. Al respecto, quien omitió manifestar la personalidad con la que se ostenta, mediante escrito de fecha 31 de mayo de 2019, manifestó que los trabajos realizados en el inmueble son derivados del "programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de la Vivienda de Interés Social y Popular", a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no ha emitido Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para realizar actividades al interior del inmueble. -----

De igual manera, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que dicho inmueble no se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico pero es colindante a inmuebles incluidos en su Relación de Inmuebles con Valor Artístico, así mismo no ha emitido visto bueno, recomendación técnica o avisos -----

Por consiguiente, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación e imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables. -----

Derivado de lo anterior el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio de fecha 10 de septiembre del presente año informó que realizó visita de verificación el día 30 de agosto de 2019. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación 4 de Áreas de Actuación, toda vez que los trabajos constructivos no contaron con Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con visto bueno del Instituto de Bellas Artes y Literatura. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-1387-SOT-570
y acumulado PAOT-2019-1958-SOT-834

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo iniciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

2. En materia de construcción

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría constató un inmueble de 2 niveles, al interior de este se realizaron retiro de repellado y ventanas. -----

Al respecto, quien omitió manifestar la personalidad con la que se ostenta, mediante escrito presentado en esta Institución en fecha 31 de mayo de 2019, proporciono copias simples de la Constancia de Inscripción ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México de fecha 28 de febrero de 2019, manifestando que los trabajos realizados en el inmueble son derivados del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de la Vivienda de Interés Social y Popular", por lo que **no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial**. -----

En relación de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Coordinación de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio de fecha 18 de julio de 2019, que otorgo crédito para el mejoramiento de vivienda para el primero y segundo nivel para mejora en losa de concreto, ampliación de dos recamaras, aplanados, pisos, puertas y ventanas, anexando copia simple de lo siguiente: -----

1. Proyecto arquitectónico. -----
2. Constancia de Inscripción CI-2018-213149 de fecha 28 de febrero de 2019. -----
3. Nota informativa del 12 de julio de 2019, emitida por la mesa de Trámite Cuauhtémoc. -----

Del análisis de todo lo antes mencionado se desprende que en el predio investigado, se llevan a cabo trabajos de mejoramiento para un inmueble preexistente de 2 niveles, consistentes en losa de concreto, ampliación de dos recamaras, aplanados, pisos, puertas y ventanas del primer y segundo nivel, trabajos que se ubican en el supuesto previsto en el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

2.- En materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil.

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México establece en su artículo primero que sus disposiciones son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los **programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano** y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley en cita prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos**, -----

Medellín 202, 5^{to} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 31400

Página 3 de 7



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-1387-SOT-570
y acumulado PAOT-2019-1958-SOT-834

destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

En el caso que nos ocupa, 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 al predio ubicado en Calle Bajío número 296, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles de altura máxima y 20% mínimo de área libre), en donde **el uso del suelo para tlapalería, recaudería y venta de alimentos para llevar no se encuentran previstos como permitidos**, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 2 niveles de altura, se constató el funcionamiento de una tlapalería, un puesto de venta de frutas y verduras y otro de venta de alimentos para llevar, en planta baja. -----

Al respecto, quien omitió manifestar la personalidad con la que se ostenta, mediante escrito presentado en esta Institución en fecha 08 de julio de 2019, anexo copias simples de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo digital folio 32861-151FICA19D de fecha 24 de junio de 2019, con giro mercantil de venta de comida elaborada sin comedor. -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio de 18 de septiembre del presente año que el uso de suelo para tlapalería y el uso de suelo de venta de alimentos para llevar no se encuentran clasificados y el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**Expediente: PAOT-2019-1387-SOT-570
y acumulado PAOT-2019-1958-SOT-834**

uso de suelo para recaudería se encuentra prohibido, así como no tener en sus archivos Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para los usos de suelo referidos para el predio objeto de denuncia. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio de fecha 10 de septiembre del presente año informó que realizó visita de verificación el día 30 de agosto de 2019. -----

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, a petición de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Cuauhtémoc, informó que después de realizar una minuciosa búsqueda dentro de sus archivos, así como en el SIAPEM, localizó Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio CUAVAP2019-06-2600273172 para el giro de venta de comida elaborada sin comedor. Dicho Aviso fue expedido con base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 32861-151FICA19D de fecha 24 de junio de 2019, el cual no certifica como permitido el uso de suelo ejercido. -----

En todo caso, aunque el Establecimiento mercantil cuente con el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio CUAVAP2019-06-2600273172, el titular del establecimiento no cuenta con Certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar, aunado a que el giro ejercido es incompatible con los usos de suelo permitidos incumpliendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles. -----

Por lo que se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con información al respecto. -----

En conclusión, el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio CUAVAP2019-06-2600273172 para el giro de venta de comida elaborada sin comedor fue expedido con base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 32861-151FICA19D de fecha 24 de junio de 2019, el cual no certifica como permitido el uso de suelo ejercido, aunado a que el giro ejercido es incompatible con los usos de suelo permitidos incumpliendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo iniciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones procedentes. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-1387-SOT-570
y acumulado PAOT-2019-1958-SOT-834

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Bajío número 296, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles, 20% de área libre), en donde **el uso del suelo para tlapalería** y el uso de suelo de **venta de alimentos para llevar** no se encuentran previstos como permitidos y el uso de suelo para **recaudería** se encuentra prohibido, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo es colindante con inmueble catalogado de valor artístico por el Instituto de Bellas Artes y Literatura, por lo que requiere de visto bueno de dicho Instituto. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 2 niveles de altura, en planta baja se encuentran en funcionamiento una tlapalería, un puesto de venta de frutas y verduras y otro de venta de alimentos para llevar, así mismo se realizan al interior trabajos constructivos. -----
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación 4 de Áreas de Actuación, toda vez que los trabajos constructivos no contaron con Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni visto bueno del Instituto de Bellas Artes y Literatura -----
4. Los establecimientos constatados no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con los cuales acrediten como permitido los usos de suelo ejercidos. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo de verificación en materia de desarrollo urbano iniciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
6. Los trabajos constructivos de mejoramiento a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para un inmueble preexistente de 2 niveles, consistentes en losa de concreto, ampliación de dos recamaras, aplanados, pisos, puertas y ventanas del primer y segundo nivel, trabajos que se ubican en el supuesto previsto en el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
7. El Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio CUAVAP2019-06-2600273172 para el giro de venta de comida elaborada sin comedor fue expedido con base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 32861-151FICA19D de fecha 24 de junio de 2019, el cual no certifica como permitido el uso de suelo ejercido, aunado a que el giro ejercido es incompatible con los usos de suelo permitidos incumpliendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**Expediente: PAOT-2019-1387-SOT-570
y acumulado PAOT-2019-1958-SOT-834**

8. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones procedentes. -----

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 las personas denunciantes, a la Alcaldía Cuauhtémoc y al 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 del Distrito Federal. -----

JANC/WPB/DAV