



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 126 JUL 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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3469-SOT-772 y acumulado PAOT-2021-4135-SOT-897, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 21 de julio de 2021, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), publicidad exterior (anuncios), establecimiento mercantil y ambiental (ruido, vibraciones y disposición de residuos de manejo especial), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Patriotismo número 9, planta baja, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Posteriormente, en fecha 24 de agosto de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), esto en el predio ubicado en Patriotismo número 9, planta baja, interior 101, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos. Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

Los hechos investigados se refieren a constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), publicidad exterior (anuncios), establecimiento mercantil y ambiental (ruido, vibraciones y disposición de residuos de manejo especial), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), conservación patrimonial, publicidad exterior (anuncios), establecimiento mercantil y ambiental (ruido, vibraciones y disposición de residuos de manejo especial), como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos 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).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y 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 presente y futuras de la Ciudad de México.

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que 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 y Programas Parciales de Desarrollo Urbano**.

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

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 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 de 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.

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**.

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por 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**.

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que el **Registro de Planes y Programas** expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entendiendo como tales, al documento público que tiene por objeto 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, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió**.

Por otra parte, el **artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), (actualmente Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México), en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten.

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades.

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>), se desprende que al predio ubicado en Patriotismo número 9, planta baja, interior 101, Colonia Hipódromo, Alcaldía



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000, le aplica la zonificación **H/15m/20** (Habitacional, 15 metros de altura máximo, 20% de área libre mínima), donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda representaciones oficiales, embajadas, oficinas consulares, garitas, casetas de vigilancia, estacionamientos públicos, y todos los usos no especificados estarán prohibidos. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 8 niveles de altura, de los cuales en el nivel 1 se encuentra un establecimiento que ejerce actividades de clínica dental. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del uso de suelo ejercido. Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble investigado, presentó escrito en fecha 02 de febrero de 2022 ante esta Procuraduría, a través del cual realizó diversas manifestaciones sin aportar documental alguna que acredite las actividades ejercidas en el mismo. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1710/2022 que, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **H/15m/20/A** (Habitacional, 15 metros de altura máximo, 20% de área libre mínima), donde el aprovechamiento del uso de suelo para "**clínica dental**", en cualquier superficie a ocupar del predio está prohibido. -----

Así mismo, dicha Unidad Administrativa informó que cuenta con tres certificados para el inmueble de investigado, los cuales se citan a continuación: -----

1. Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio 28555, de fecha 14 de noviembre de 1994, donde el uso de suelo para "**taller mecánico dental**", en una **superficie a ocupar por uso en 40 m<sup>2</sup>** estaba permitido. -----
2. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo con folio 29093, de fecha 29 de agosto de 1996, donde el uso de suelo para "**laboratorios dentales y clínicas**" en una **superficie a ocupar por uso en 40 m<sup>2</sup>** estaba permitido. -----
3. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 47430-161TAMO19, de fecha 27 de octubre de 2020, donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para "**local comercial**" en una **superficie ocupada por el uso en 169.41 m<sup>2</sup>**. -----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Atención al Público del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DAP-17476/DGSU/2022 informó que de lo antecedentes con que cuenta para el predio, se desprende que está registrado para uso de vivienda y un local, informando que solo se han realizado pagos por concepto de uso doméstico (vivienda). -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

Por su parte, la Subdirección de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México informó que dentro de sus archivos cuenta con la siguiente información: el inmueble investigado está registrado con el uso de salud para una superficie de 30 m<sup>2</sup>, informando que no ha sufrido modificación alguna.

En este sentido, respecto del origen legítimo de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar, el artículo 160 fracción III incisos d), e) y f) del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo del 2018, establece lo siguiente:

"(...)

*Los interesados en obtener los certificados previstos en el Reglamento, deben presentar su solicitud debidamente firmada ante el Área de Atención Ciudadana de la Secretaría, anexando los siguientes requisitos:*

*J III. Para obtener Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, la solicitud deberá contener:*

*(...)*

*d) Propuesta de declaración de valor catastral y/o pago del impuesto predial (boleta predial), no anterior a 12 meses de la fecha de presentación, que indique explícitamente los datos manifestados en la solicitud.*

*En el caso de inmuebles ubicados en suelo de conservación, ejidales o comunales que no cuenten con boleta predial, deberán presentar documentos públicos que acrediten la posesión y/o regularización, así como ubicación y superficie del inmueble que se trate (anexar croquis en el que se ubique el predio, señalando referencias conocidas o de importancia);*

*e) Para demostrar el origen legítimo del (los) uso(s), se deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos que señalen el (los) uso(s) y la(s) superficie(s) a acreditar, en original y copia para su cotejo:*

1. *Licencia de construcción y/o Manifestación de Construcción, acompañado de sus respectivos planos arquitectónicos;*
2. *Manifestación o aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación;*
3. *Declaración de apertura con sello de recepción de la autoridad del Órgano Político Administrativo correspondiente, en la que conste el uso y superficie por acreditar;*
4. *Licencia de funcionamiento en la que conste el uso y superficie por acreditar, debidamente revalidada;*
5. *Licencia, constancia y/o Certificado de Zonificación o Certificado de Zonificación Digital expedida(o), de conformidad con los planes y/o Programas, en el momento de su expedición, donde el (los) uso (s) se encontraban permitidos al inicio de operaciones, y de manera obligada el documento oficial con el que fue ejercido el uso del suelo;*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

6. Cédula de micro industria; -----
7. Escritura pública que ampare el uso y superficie por acreditar, anterior a la entrada en vigor del Plan o Programa que prohibió el uso; -----
  - f) *Para demostrar la continuidad y aprovechamiento del (los) uso (s), se deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos que señalen el (los) uso(s) y domicilio, con los cuales se deberá comprobar una continuidad ininterrumpida:* -----
    1. Boletas prediales en las que conste el uso por acreditar, expedidas por la Tesorería de la Ciudad de México; -----
    2. Comprobante de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la persona física interesada, sociedad mercantil o asociación civil, acompañado de los formatos de declaraciones anuales o pagos provisionales de impuestos federales que reflejen los ingresos por la actividad a acreditar o por concepto de arrendamiento, con sello de recepción y/o pago de la caja receptora o institución bancaria autorizada; -----
    3. Visto Bueno de Prevención de Incendios; -----
    4. Visto Bueno de Seguridad y Operación; -----
    5. Licencia sanitaria; -----
    6. Formatos de liquidación de cuotas obrero-patronales del Instituto Mexicano del Seguro Social; -----

*Contar con un Certificado por Derechos Adquiridos no será suficiente para sustituir la construcción de un edificio existente al presentar a registro una manifestación de construcción referida en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, será necesario tramitar ante la Secretaría un dictamen en el que haga constar la existencia del inmueble y su sustitución parcial o total del inmueble.* -----

(...)"

En este sentido, de la información referida se tiene que, de los documentos presentados para tramitar el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 47430-161TAMO19, de fecha 27 de octubre de 2020, se desprenden las Propuestas y Declaraciones de Valor Catastral y Pagos del Impuesto Predial (Boletas Prediales), del periodo del año 1996 al año 2019. -----

No obstante a lo anterior, de la información proporcionada por la Secretaría de Administración y Finanzas, el inmueble investigado ha estado registrado con el uso de salud para una superficie de solo 30 m<sup>2</sup>, sin que se hayan realizado modificaciones a dicho uso y superficie. Aunado a lo anterior, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que solo se han realizado pagos por concepto de uso doméstico (vivienda) y no comercial. -----

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 21 de julio de 2022, realizó la consulta a la herramienta de información geográfica Google Maps - Street View, a fin de constatar los cambios históricos que ha sufrido el predio objeto de investigación; observando en la imagen de noviembre de 2008, se advierte en el nivel 1 actividades de comercio (tienda "Oxxo"); por otra parte, en el nivel 2 se observa en la cristalería que se exhiben letreros que anuncian "DENTAL" y "ORTODONCIA" previendo actividades de clínica dental; posteriormente en la imagen de febrero de 2015 se observan las mismas actividades de comercio en el nivel 1, no obstante en el nivel 2 se advierte que está deshabitado. Ahora bien, en la imagen de marzo de 2019 se observa que ya no se está ejerciendo el uso de comercio en el nivel 1, mientras que en el nivel 2 no se advierte otro giro distinto al habitacional. En la imagen de mayo de 2021, se advierte que en el nivel 1 no se ejercen actividades de ningún tipo. Por último, en la imagen de julio de 2021, se advierte que en el nivel 1 se están ejerciendo actividades de clínica dental, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Google Maps Street View – noviembre de 2008



Google Maps Street View – febrero de 2015



Google Maps Street View – marzo de 2019



Google Maps Street View – mayo de 2021



Google Maps Street View – julio de 2021



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

De lo anterior se advierte que el uso de suelo para clínica dental no fue ejercido del periodo de febrero de 2015 hasta julio de 2021. Por otra parte, el uso comercial dejó de ejercer en el predio investigado desde marzo de 2019.

En este sentido, el artículo 92 párrafo tercero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que, se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, **el documento público** que tiene por objeto **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, **en su totalidad o en unidades identificables de éste**, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

Para el caso en concreto, ni lo usos ni las superficies de los mismos cuentan con un aprovechamiento legítimo y continuo.

Aunado a lo anterior, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 47430-161TAMO19, de fecha 27 de octubre de 2020, no se expidió para el uso de suelo específico acreditado, es decir, "Comercial" es el género del uso de suelo específico, al cual no pertenece el uso de suelo de clínica dental, en su defecto sería "Servicios".

Consecuentemente, atendiendo a lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, **dolo o mala fe**, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGMYEP/398/2022, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que ejecutó visita de verificación en materia de uso de suelo bajo el expediente número AC/DGG/SVR/OVUS/009/2022, el cual se encuentra en sustanciación.

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 47430-161TAMO19, de fecha 27 de octubre de 2020, fue expedido mediando error pues no se acredita el origen legítimo y la continuidad de los mismos, aunado a que dicho Certificado no fue expedido para un uso de suelo específico.

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 47430-161TAMO19, de fecha 27 de octubre de 2020.

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar el procedimiento administrativo AC/DGG/SVR/OVUS/009/2022, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

**2. En materia de conservación patrimonial y publicidad exterior (anuncios).**

De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el predio objeto de investigación colinda con el inmueble ubicado en Patriotismo número 5, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Por cuanto hace a publicidad exterior, el artículo 16, fracción I del Reglamento de la Ley de Publicidad Exterior de la Ciudad de México, establece que en los establecimientos mercantiles y en las oficinas particulares y públicas, no se podrán instalar mensajes adicionales a la denominación y al eslogan correspondiente.

Así mismo, el artículo 70 fracción VII del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que se deberá tramitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Dictamen Técnico u Opinión Técnica para la instalación, modificación, colocación o retiro de anuncios y/o publicidad exterior en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o en Áreas de Conservación Patrimonial.

Ahora bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil en la planta baja denominado "Denticlin Cuidando Sonrisas" el cual cuenta con un anuncio denominativo adosado a la fachada que contiene información adicional al eslogan y denominación.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal del inmueble investigado, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del anuncio instalado en el inmueble referido. Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble investigado, presentó escrito en fecha 02 de febrero de 2022 ante esta Procuraduría, a través del cual realizó diversas manifestaciones sin aportar documental alguna que acredite la instalación de anuncios.

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/SPEMU/187/2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/SPEMU/188/2022, informó que no cuenta con antecedente de emisión de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, ni con Dictamen Técnico ni Autorización para la instalación de publicidad exterior para el inmueble investigado.

Por otra parte, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de la Ciudad de México informar si emitió Autorización para la instalación de publicidad exterior en el inmueble investigado, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado.

Por lo que se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de anuncios, e imponga las medidas cautelares y sanciones procedentes, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado.



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897**

En conclusión, se instaló publicidad exterior (anuncio denominativo) en el inmueble investigado sin contar con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, ni con Dictamen Técnico y Autorización para la instalación de publicidad exterior, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, el artículo 16, fracción I del Reglamento de la Ley de Publicidad Exterior de la Ciudad de México, y el artículo 70 fracción VII del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble investigado por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, e imponer las medida cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de anuncios al predio investigado, e imponer las medida cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan.

### **3. En materia de establecimiento mercantil.**

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En este sentido, el artículo 2 fracción XV en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establecen la definición legal de Giro de Bajo Impacto, como la actividad comercial licita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató un inmueble de 8 niveles de altura, de los cuales en el nivel 1 se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil en la planta baja denominado "Denticlin Cuidando Sonrisas" con giro de clínica dental. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del funcionamiento del establecimiento mercantil en el inmueble referido. Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble investigado, presentó escrito en fecha 02 de febrero de 2022 ante esta Procuraduría, a través del cual realizó diversas manifestaciones sin aportar documental alguna que acredite el funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/328/2022, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que no cuenta con antecedente documental para el funcionamiento del establecimiento mercantil en el inmueble investigado. -----

Por lo que, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGM/EP/398/2022, la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentó visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles bajo el expediente número AC/DGG/SVR/OVE/108/2022, el cual se encuentra en sustanciación. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "Denticlin Cuidando Sonrisas" que se encuentra en funcionamiento en el inmueble investigado no cuenta con Aviso de Funcionamiento ante la Alcaldía Cuauhtémoc, contraviniendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar el procedimiento administrativo AC/DGG/SVR/OVE/108/2022, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

#### **4. En materia ambiental (ruido, vibraciones y disposición de residuos de manejo especial)**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición provenientes del inmueble investigado ni se constataron residuos de manejo especial, ni vibraciones. -----

Sin embargo, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo respecto de los hechos denunciados relacionados con el ruido personal adscrito a esta Subprocuraduría se puso en contacto con la persona denunciante a efecto de agendar una cita para realizar la medición correspondiente desde el punto de denuncia. No obstante, dicha persona se negó a llevar a cabo la diligencia por así convenir a sus intereses.-

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, 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 Patriotismo número 9, planta baja, interior 101, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000, le aplica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros de altura máximo, 20% de área libre mínima), donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda representaciones oficiales, embajadas, oficinas consulares, garitas, casetas de vigilancia, estacionamientos públicos, y todos los usos no especificados estarán prohibidos. -----

Adicionalmente, el predio objeto de investigación colinda con el inmueble ubicado en Patriotismo número 5, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 8 niveles de altura, de los cuales en el nivel 1 se encuentra un establecimiento que ejerce actividades de clínica dental. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 47430-161TAMO19, de fecha 27 de octubre de 2020, fue expedido mediando error pues no se acredita el origen legítimo y la continuidad de los mismos, aunado a que dicho Certificado no fue expedido para un uso de suelo específico. -----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 47430-161TAMO19, de fecha 27 de octubre de 2020. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuahtémoc sustanciar el procedimiento administrativo AC/DGG/SVR/OVUS/009/2022, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil en la planta baja denominado "Denticlin Cuidando Sonrisas" el cual cuenta con un anuncio denominativo adosado a la fachada que contiene información adicional al eslogan y denominación. -----
7. Se instaló publicidad exterior (anuncio denominativo) en el inmueble investigado sin contar con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, ni con Dictamen Técnico y Autorización para la instalación de publicidad exterior, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, el artículo 16, fracción I del Reglamento de la Ley de Publicidad Exterior de la Ciudad de México, y el artículo 70 fracción VII del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble investigado por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, e imponer las medida cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
9. Corresponde a la Alcaldía Cuahtémoc instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de anuncios al predio investigado, e imponer las medida cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
10. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató un inmueble de 8 niveles de altura, de los cuales en el nivel 1 se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil en la planta baja denominado "Denticlin Cuidando Sonrisas" con giro de clínica dental. -----
11. El establecimiento mercantil denominado "Denticlin Cuidando Sonrisas" que se encuentra en funcionamiento en el inmueble investigado no cuenta con Aviso de Funcionamiento ante la Alcaldía Cuahtémoc, contraviniendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
12. Corresponde a la Alcaldía Cuahtémoc sustanciar el procedimiento administrativo AC/DGG/SVR/OVE/108/2022, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3469-SOT-772  
Y ACUMULADO PAOT-2021-4135-SOT-897

13. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición provenientes del inmueble investigado ni se constataron residuos de manejo especial ni vibraciones. -----

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 la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc, al Instituto de Verificación Administrativa, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/JHP