



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**06 DIC 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1269-SOT-517, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de abril de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) en calle Lecumberri número 34, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de abril de 2019.

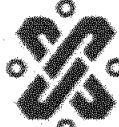
Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III,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

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y establecimiento mercantil, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

### 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 y conservación patrimonial), construcción (obra nueva) y establecimiento mercantil, como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles y su reglamento, y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

### 1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H\*/25(Habitacional \*Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para comercio se encuentra permitido y el uso de suelo de bodega se encuentra prohibido, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de una obra nueva conformada por 5 niveles concluida y ocupada en la planta baja por 3 locales en los que operan el mismo número de establecimientos mercantiles con giro de venta de ropa; en los niveles superiores (del 1 al 3) se encuentran ocupados para bodegas, se observó entrada y salida de personas con cajas.

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-04650-2019 de fecha 05 de junio de 2019, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a los establecimientos mercantiles, imponer medidas cautelares y sanciones procedentes; mediante oficio INVEA/CVA/1791/2019 de fecha 25 de octubre de 2019, informó que en fecha 01 de octubre de 2019 ejecutó la orden de verificación al inmueble de mérito.

Por su parte la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/666/2019 de fecha 11 de junio de 2019, informó que para el predio objeto de investigación, cuenta con Constancia de Uso de Suelo folio número 3772 de fecha 09 de abril de 1991, para el uso de "(...) La compra-venta y en gral. La comercialización de todo tipo de ropa y artículos para el vestido. (...)", la cual remitió en copia simple. De la lectura de dicho documento se advierte que la validez de la misma está sujeta a la vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, versión 1987, por lo que la cancelación o modificación de dicho programa, deja sin efectos la constancia mencionada; es importante referir que la última modificación del Programa Parcial del Centro Histórico fue el 10 de agosto de 2010, por lo que dicha Constancia perdió su validez.

No obstante lo anterior, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, establece que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble objeto de denuncia, es ocupado en 4 niveles para bodega, uso de suelo prohibido y el primer nivel es ocupado por 3 locales comerciales de venta de ropa, uso de suelo permitido, de conformidad con la Tabla de los Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico vigente.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado el procedimiento derivado de la visita de verificación ejecutada en fecha 01 de octubre de 2019, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda; asimismo,



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, a los 3 niveles superiores de dicho inmueble, toda vez que el uso de bodega se encuentra prohibido.

## 2. En materia de Conservación Patrimonial

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece en su artículo 3º fracción II que las áreas de conservación patrimonial son las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, igualmente las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas.

En el mismo sentido, el artículo 65 de la citada Ley señala que en el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México atenderá la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México.

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el predio objeto de denuncia está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, aplicable en áreas de actuación, cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En este sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, establece que las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Asimismo, de la consulta realizada al Programa mencionado se desprende que el predio de referencia se ubica en área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos del Centro Histórico, el cual prevé entre otras cosas lo siguiente:

*"(...) Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:*

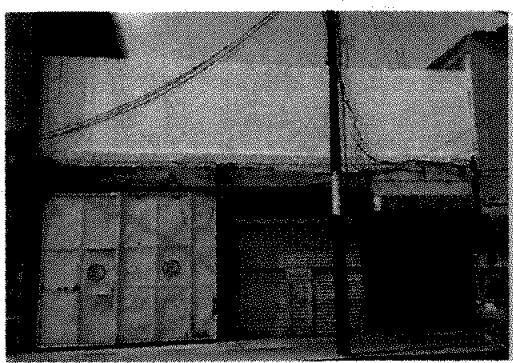
- 1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.*
- 2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.*



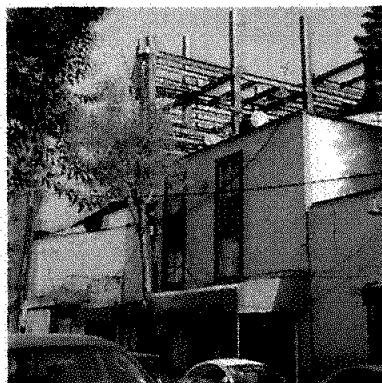
Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluya deberá considerar su integración al paisaje urbano del área (...)"

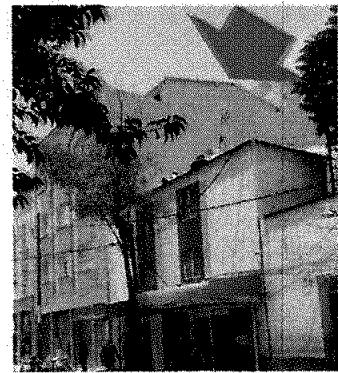
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un inmueble preexistente de 1 nivel con características de reciente remodelación, con un acceso vehicular y 2 locales comerciales con cortina metálica; posteriormente se constató la construcción de un inmueble (obra nueva) de 4 niveles de altura, cubierto con una lona blanca en el cual se conservó la fachada de 1 nivel del inmueble preexistente, dicha construcción está conformada por marcos de estructuras metálicas y se encuentra desplantada en la totalidad del predio; en el último reconocimiento de hechos se constató que el inmueble ya había sido concluido contando con un total de 5 niveles (ver imagen 1,2 y 3).



Fuente PAOT RH 25 de Abril de 2019



Fuente PAOT RH 11 de junio de 2019



Fuente PAOT RH 15 de agosto de 2019 (la flecha indica la obra nueva)

Inmueble de 1 nivel, se observa 2 establecimientos mercantiles y un acceso vehicular. En la parte superior de la fachada se observan trabajos de reciente remodelación.

Construcción de 4 niveles, conformada por marcos de estructuras metálicas.

Inmueble de 5 niveles totalmente ejecutado, con 3 establecimientos mercantiles en planta baja.

Al respecto, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si la edificación se encuentra catalogada, cuenta con alguna protección o está ubicada en la zona de monumentos históricos, si emitió autorización para realizar actividades de intervención y en caso de no contar, instrumentar acciones de inspección en el predio denunciado; sin respuesta.



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

Por su parte, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1819/2019 de fecha 03 de julio de 2019, que el inmueble de referencia se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y **no tiene registrado antecedente alguno sobre el predio en cuestión.**

Al respecto, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) por los trabajos de intervención en el predio; e imponer medidas cautelares y sanciones aplicables; mediante oficio INVEA/CVA/1791/2019 de fecha 25 de octubre de 2019, informó que en fecha 01 de octubre de 2019 ejecutó la orden de verificación al inmueble de mérito.

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción ejecutada en el inmueble denunciado, **no contó con dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni autorización emitida por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia.**

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado del procedimiento derivado de la visita de verificación ejecutada en fecha 01 de octubre de 2019, e imponer medidas cautelares y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

Adicionalmente, corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, realizar las acciones de inspección solicitadas, e imponer las sanciones procedentes por la ejecución de los trabajos sin contar con autorización por parte de ese Instituto.

### 3. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de una obra nueva conformada por 4 niveles desplantada en la totalidad del predio, a base de estructuras metálicas y losacero, en el último reconocimiento de hechos se constató que el inmueble cuenta con 5 niveles.

Se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si de conformidad con la aplicación de criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, se permite el aprovechamiento para la construcción de un inmueble mayor a 4 niveles, y en su caso informar si esa Dirección emitió algún Certificado de Uso de Suelo que acredite la totalidad de niveles en el predio investigado; **sin respuesta.**

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción (obra nueva) objeto de investigación conformada por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable H\*/25, toda vez que fue desplantada en la totalidad del predio; asimismo no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique aprovechamiento de 5 niveles aplicando con base en algún Dictamen Técnico de alturas para el Centro Histórico.



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y porcentaje de área libre); e imponer medidas cautelares y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

#### 4. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de **obra nueva de 5 niveles**, a base de estructura metálica, en el último reconocimiento de hechos se observó que dicho inmueble se encuentra concluido y ocupado.

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, **sin respuesta**.

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva) para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficio DGODU/1611/2019 de fecha 13 de mayo de 2019, dicha Dirección General informó que **no se encontró antecedente alguno en materia de construcción**.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar acciones de verificación en materia de construcción por las actividades de obra e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Mediante oficio AC/DGG/1846/2019, de fecha 21 de junio de 2019, informó que la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras llevó a cabo la Visita de Verificación en Materia de Construcción, bajo la orden número AC/DGG/SVR/OVO/153/2019, ejecutada en fecha 22 de marzo de 2019 al inmueble de mérito.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Subprocuraduría, copia certificada del Acta levantada durante la visita de Verificación bajo la orden número AC/DGG/SVR/OVO/153/2019, ejecutada en fecha 22 de marzo de 2019; mediante oficio No AC/DGG/2413/2019 de fecha 26 de agosto de 2019 se remitió copia simple del oficio DGG/SR/927/2019 signado por la Subdirectora de Verificación y Reglamentos, así como copia certificada de la Orden y Acta de Verificación con número AC/DGG/SVR/OVO/153/2019.

Del análisis del acta antes referida, se desprende que se asentó lo siguiente “*(...) se trata de un inmueble de planta baja (...) una persona del sexo masculino (...) mencionó que no está autorizado para dejarnos pasar y mucho menos para recibir ningún tipo de documentos (...)*”; adicionalmente, en el informe del personal comisionado se asentó la **inejecución por oposición de fecha 22 de marzo de 2019**.

De conformidad con el artículo 251 fracción III, inciso g) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se desprende que “*(...) Se sancionará al Director Responsable de Obra, al propietario o poseedor, y/o constructor, según sea el caso, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos (...) III. Con multa equivalente de 200 (sic) a 500 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, cuando: (...) g) Se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de verificación*



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

*reglamentaria del personal autorizado por la Administración. En caso de reincidencia, procederá la clausura de la construcción hasta en tanto se permita hacer la acción de verificación obstaculizada (...)".*

De lo anterior, se desprende que los trabajos de construcción consistentes en la obra nueva de 5 niveles, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, ni autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia ni dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público ni dictamen técnico para alturas de conformidad con los criterios del Programa Parcial Centro Histórico por parte de la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, ni autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia ni dictámenes técnicos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acrediten la legalidad de las actividades constructivas ejecutadas en el sitio.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuahtémoc, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables de conformidad con el artículo 251 fracción III, inciso g) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, a efecto de que se dé cumplimiento al Reglamento antes citado.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que se ejecutó una obra sin superficie de área libre y sin autorizaciones por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia ni la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad en los artículos 28 y 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

##### 5. En materia de establecimiento mercantil

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de reciente construcción conformado por 5 niveles que se encuentra concluido y ocupado por 3 locales en los que operan el mismo número de establecimientos mercantiles con giro de venta de ropa en la planta baja; los niveles superiores se encuentran ocupados como bodegas, durante la diligencia se observó entrada y salida de personas con cajas de mercancías.

Como fue mencionado anteriormente, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuahtémoc, envió copia simple de Constancia de Uso de Suelo folio número 3772 de fecha 09 de abril de 1991, para el uso de "(...) La compra-venta y en gral. La comercialización de todo tipo de ropa y artículos para el vestido. (...)", la cual quedó sin validez, después de la modificación del Programa Parcial del Centro Histórico.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copias certificadas de las Solicitudes de



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

Constancias de Uso de Suelo y los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio referido; **sin respuesta.**

Esta subprocuraduría con la finalidad de acreditar el uso de suelo para el establecimiento mercantil que se pretende ejercer, solicitó diversa información a autoridades involucradas al caso, entre ellas:

La Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México; la cual mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-GCCIOS-DGSU-1040191/2019 de fecha 07 de agosto de 2019 se informó que se tiene registrado la prestación de servicio de agua potable en el padrón de usuarios de dicho sistema desde el 03 de julio de 1994, así como se tiene registrado **un uso no doméstico con giro de comercio no alimenticio al menudeo** en establecimiento.

La Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio SAFT/TCDMX/SCPT/DRPC/2578/2019 de fecha 26 de agosto de 2019, informó que el uso de las construcciones que se tiene registrado son comercial desde el 01 de enero de 2002 y uso mixto desde el sexto bimestre de 2006, es importante mencionar que de conformidad con el artículo 126 del Código Fiscal de la Ciudad de México, **los datos catastrales solo producirán efectos fiscales o catastrales**, por tal motivo los nombres de los contribuyentes que aparecen registrados en el Padrón del Impuesto Predial, **no avalan ni garantizan los derechos que sobre la propiedad pueda tener la persona que aparece como propietario o poseedor del inmueble en comento.**

Como quedó referido, el inmueble se encuentra ocupado en su totalidad por 3 establecimientos mercantiles en planta baja y 4 niveles para bodegas, este último uso de suelo se encuentra prohibido como quedó referido en el apartado antes descrito.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o 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, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; luego entonces, si el particular podría haber tramitado el Aviso Electrónico ante el SIAPEM, el único documento para poder acreditar el uso de suelo tendría que ser uno de los dos señalados por el artículo 92 de la Ley vigente en la materia y no así la Constancia de Uso de Suelo folio número 3772 de fecha 09 de abril de 1991.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que los establecimientos mercantiles con giro de comercio ubicados en Calle Lecumberri número 34, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra operando sin contar con Avisos y/o Permisos de Funcionamiento ingresados ante el Sistema, para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles; aunado a que la **Constancia de Uso de Suelo folio número 3772 de fecha 09 de abril de 1991, no es el documento idóneo para acreditar las actividades que se realizan en el predio.**

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación **en materia de establecimiento mercantil a los 3 locales comerciales con giro de venta de ropa ubicados en la planta baja**, toda vez que los mismos no cuentan con el Aviso o Solicitud de Permiso ingresado en el Sistema para su funcionamiento, de conformidad con el artículo 10 fracción II



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, así también a las bodegas ubicadas en los niveles del 1 al 4, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que el uso de suelo de bodega no está permitido por lo que no son regularizables.

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

- Al predio ubicado en calle Lecumberri número 34, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, le corresponde la zonificación H\*/25(Habitacional \*Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre) en donde **el uso de suelo para comercio se encuentra permitido y el uso de suelo de bodega se encuentra prohibido**, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.

Conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el predio objeto de denuncia está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, toda vez que se ubica en área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos del Centro Histórico, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

No cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble, conforme a la Norma de Actuación número 4.

No cuenta con Dictamen Técnico para determinar alturas de conformidad con los criterios del Programa Parcial Centro Histórico, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, que acredite la edificación de un inmueble con 5 niveles.

No cuenta con Autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que acredite la intervención en el inmueble, conforme a la Norma de Actuación número 4, por encontrarse dentro del Perímetro B de la Zona de Monumentos Históricos.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de una obra nueva de 5 niveles terminada y ocupada por 3 establecimientos mercantiles con giro de venta de ropa en planta baja y bodegas en los niveles del 1 al 4.



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado el procedimiento derivado de la visita de verificación ejecutada en fecha 01 de octubre de 2019, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda; así como instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial, zonificación y porcentaje de área libre), e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.
4. Corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia realizar las acciones de inspección solicitadas, e imponer las sanciones procedentes por la ejecución de los trabajos sin contar con autorización por parte de ese Instituto.
5. La obra nueva no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia ni dictámenes técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio.
6. Los 3 establecimientos mercantiles con giro de venta de ropa que operan en la planta baja del inmueble no cuentan con Aviso y/o permiso de Funcionamiento ingresado ante el Sistema para su legal funcionamiento.
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), de conformidad con el artículo 251 fracción III, inciso g) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.
8. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación a los 3 establecimientos mercantiles con giro de ropa ubicados en la planta baja del inmueble; así también a las bodegas en los niveles del 1 al 4, toda vez que el uso de suelo de bodegas se encuentra prohibido, e imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad su actuación.
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que se ejecutó una obra sin superficie de área libre y sin autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia ni la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2019-1269-SOT-517

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 a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia y a las direcciones generales de Gobierno y Obras y Desarrollo Urbano ambas 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 por duplicado la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANIC/IGP/RQV

