



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-2020-4159-SOT-887

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-4159-SOT-887, relacionado con la denuncia ciudadana tramitada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 20 de diciembre de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, con 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil por la operación del restaurante denominado "El Mejicanito" que opera en el predio ubicado en calle Iguala número 02, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

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. -----

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, 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. -----

### 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 establecimiento mercantil como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, Ley de Establecimientos



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

**En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> del terreno), donde el uso de suelo para restaurante, se encuentran prohibidos en la tabla de usos de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

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.-----

Es de referir que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 de Desarrollo Urbano que los prohibió, de conformidad con el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo en comento, dispone que la vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 niveles, en una sección se observó un establecimiento mercantil denominado "El Mexicanito" con el giro de Restaurante, el cual cuenta con un espacio habilitado con enseres en la vía pública. Así mismo, al momento del presente reconocimiento de hechos el restaurante se encontró sin comensales. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor del establecimiento mercantil objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 26 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como responsable del establecimiento mercantil con giro de restaurante, realizó diversas manifestaciones y aportó en copia simple las siguientes documentales relacionadas con el establecimiento denunciado: -----

1. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio CUAVAP2018-05-2100241085 de fecha 18 de mayo de 2018 para el giro de restaurante, marisquería con venta de cerveza. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2020-4159-SOT-887

2. Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio BAPE2486609 de fecha 16 de junio de 2009 donde se certifica el uso de suelo para cuatro locales comerciales, en una superficie total ocupada de 115.92 m2.-----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-3150-2021 de fecha 25 de octubre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir copia de los Avisos para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante ubicado en el predio de referencia, así como el certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites, en caso de no contar con Aviso para el funcionamiento del establecimiento en comento, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía a efecto de realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/139/2021 de fecha 28 de octubre de 2021, la Unidad Departamental de Giros Mercantiles adscrita a la Dirección General de Gobierno, informó que localizó el aviso para establecimiento mercantil de bajo impacto, folio CUAVAP2028-05-21-00241085, para el giro de venta de comida de especialidades con servicio de comedor, denominado "El Mexicanito" ubicado en el predio de mérito. -----

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-2240-2022 de fecha 23 de marzo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos de fecha 21 de mayo de 2009, así como informar, si el mismo contempla el uso de suelo restaurante para el predio objeto de investigación. -----

En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/1038/2022 de fecha 07 de abril de 2022, informó que para el inmueble objeto de investigación, localizó Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso BAPE22486609 de fecha de expedición 16 de junio de 2009, el cual proporcionó en copia certificada, donde se convalidan derechos legítimamente adquiridos para cuatro locales comerciales en una superficie de 115.92 m2, asimismo informó que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos en comento no acredita el Uso de Suelo de restaurante. -----

En razón de lo anterior, 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 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 del Distrito Federal, 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 2 de marzo de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Earth del cual se observó que del año 2008 al 2016 no existía ningún restaurante, por lo que al no acreditar la continuidad se perdieron los derechos adquiridos para cuatro locales comerciales en una superficie de 115.92 m2, certificados en el Certificado de Acreditación de Uso de -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2020-4159-SOT-887

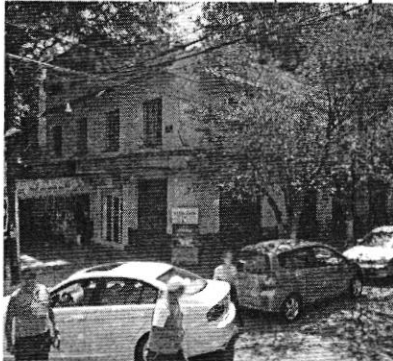
Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso BAPE22486609 de fecha de expedición 16 de junio de 2009. -----

En el predio se observa un inmueble de 3 niveles, no se observa restaurante operando en planta baja.



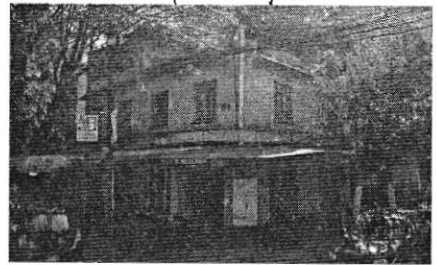
Fuente: captura de Street View de septiembre de 2008

En el predio se observa un inmueble de 3 niveles, no se observa restaurante operando en planta baja



Fuente: captura de Street View de marzo de 2016

En el predio se observa un inmueble de 3 niveles, se observa restaurante en planta baja



Fuente: captura de Street View de noviembre de 2018

Esta Subprocuraduría con la finalidad de acreditar el uso de suelo y los metros cuadrados de operación del establecimiento mercantil objeto de investigación, solicitó diversa información a autoridades involucradas al caso, entre ellas, a la Dirección de Atención al Público del Sistema de Aguas de la Ciudad de México; la cual mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DGSU-DAP-10753/DGSU/2022 de fecha 22 de abril de 2022, informó que el predio se encuentra registrado desde el 26 de mayo de 1994 y el uso de la toma registrada es mixto, con cinco locales y dos viviendas, con el giro de **servicio de salones de belleza y peluquerías**. -----

Asimismo, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México; mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/03498/2022 de fecha 11 de abril de 2022 informó que de la consulta al Padrón Fiscal del Sistema Integral del Impuesto Predial, se tiene que el uso del inmueble es **habitacional** en una superficie de construcción de 284 m2. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de restaurante, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para restaurante está prohibido y no se encuentra contemplado en el uso de locales comerciales, permitido en el Certificado Único de Zonificación por Derechos Adquiridos, aunado a que el mismo perdió su continuidad, por lo tanto el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con folio CUAVAP2028-05-21-00241085 está mal emitido. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones correspondientes a fin de dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio CUAVAP2018-05-2100241085 de fecha 18 de mayo de 2018, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y uso de suelo en el predio denunciado, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----



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-2020-4159-SOT-887

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Iguala número 2, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m2 del terreno), donde el uso de suelo para restaurante, se encuentra prohibido en la tabla de usos de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----
2. Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio BAPE2486609 de fecha 21 de mayo de 2009 donde se certifica el uso de suelo para cuatro locales comerciales. -----
3. Cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio CUAVAP2028-05-21-00241085, para el giro de venta de comida de especialidades con servicio de comedor. -----
4. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 niveles, en una sección se observó un establecimiento mercantil denominado "El Mexicanito" con el giro de Restaurante, el cual cuenta con un espacio habilitado con enseres en la vía pública. Así mismo, al momento del presente reconocimiento de hechos el restaurante se encontró sin comensales. -----
5. El establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de restaurante, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para restaurante está prohibido y no se encuentra contemplado en el uso permitido en el Certificado Único de Zonificación por Derechos Adquiridos, aunado a que el mismo perdió su continuidad, por lo tanto el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con folio CUAVAP2028-05-21-00241085 está mal emitido.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones correspondientes a fin de dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio CUAVAP2018-05-2100241085 de fecha 18 de mayo de 2018, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y uso de suelo en el predio denunciado, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que



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-2020-4159-SOT-887

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: -----

----- **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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/ESP/RCV