



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

Expediente: PAOT-2022-4414-SOT-1176  
Y acumulado PAOT-2022-4753-SOT-1247  
PAOT-2022-5021-SOT-1306

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 2023**

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-2022-4414-SOT-1176 y acumulado PAOT-2022-4753-SOT-1247 y PAOT-2022-5021-SOT-1306, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fechas 03 y 22 de agosto y 01 de septiembre de 2022, tres personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (ampliación y ocupación de la vía pública), por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Cucurpe número 43, Colonia Del Parque, Alcaldía Venustiano Carranza; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 15 de agosto y 05 y 15 de septiembre de 2022.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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, 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.-----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil construcción (ampliación) y ocupación de la vía pública, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México.-----

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

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa); así como la zonificación HM/4/25/Z (Habitacional mixto, 4 niveles, 25% mínimo de área libre, Densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa), concedida por la Norma General de Vialidad



Expediente: PAOT-2022-4414-SOT-1176  
Y acumulado PAOT-2022-4753-SOT-1247  
PAOT-2022-5021-SOT-1306

por ubicarse sobre Lorenzo Boturini entre el tramo A'-B' de Calzada de la Viga a Francisco del Paso y Troncoso, en donde el uso de rostería está permitido, mientras que el uso de bar y restaurante con venta de bebidas alcohólicas **se encuentra prohibido** para el predio objeto de investigación.-----

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. -----

Adicionalmente, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil. -----

De conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en etapa de construcción conformada por 4 niveles, dicho inmueble cuenta con 2 frentes, en uno de sus frentes se observó la leyenda "Pollo Dorado & Bar".-----

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; mediante correo electrónico de fecha 19 de octubre de 2022, una persona que se ostentó como titular del establecimiento mercantil objeto de



Expediente: PAOT-2022-4414-SOT-1176  
Y acumulado PAOT-2022-4753-SOT-1247  
PAOT-2022-5021-SOT-1306

investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó en formato digital, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto con folio VCAVAP2022-10-1200358259 de fecha 11 de octubre de 2022, en el que se señala que el **giro mercantil es Rosticería**.-----
- Registro de Visto Bueno de Seguridad y Operación y Renovación de fecha 28 de junio de 2022 con folio 418, en el que se asentó que la edificación construida en cuatro niveles **con uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas** es ocupada en 300 m2.-----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio número PAOT-05-300/300-9658-2022 de fecha 01 de noviembre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el predio objeto de investigación, cuenta con Certificado en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de rosticería y bar, de ser el caso, proporcione copias de los mismos; sin que al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta de lo solicitado.-----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-9612-2022 de fecha 01 de noviembre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, remitir copia del Aviso y/o permiso para el funcionamiento del establecimiento mercantil, en el predio de referencia, así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite; en caso de no contar con Aviso y/o Permiso para el funcionamiento del establecimiento en comento, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

En respuesta, mediante oficio AVC/DGGyAJ/DG/SVyR/046/2023 de fecha 13 de enero de 2023, el Subdirector de Verificación y Reglamento de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó que en fecha 10 de enero de 2023, realizó la visita de verificación al establecimiento mercantil antes mencionado, recayendo el número de expediente SVR/EX/EM/004/2023, remitiendo las constancias de la visita a la Subdirección de Servicios Legales el día 11 del mismo mes y año, quién es el área encargada de calificar las actas de verificación para su análisis y resolución correspondiente para los efectos legales conducentes.-----

En conclusión, el establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de rosticería y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas está prohibido, aunado a que no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, conforme a lo señalado en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, concluir el procedimiento con número de expediente SVR/EX/EM/004/2023, mediante la emisión de la resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda.-----





Expediente: PAOT-2022-4414-SOT-1176  
Y acumulado PAOT-2022-4753-SOT-1247  
PAOT-2022-5021-SOT-1306

## 2.- En materia de construcción (ampliación) y ocupación de la vía pública.

Es de señalar que, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

De conformidad con artículo 11 fracción I, del Reglamento citado con anterioridad, no se autorizará el uso de la vía pública, para aumentar el área de un predio o de una construcción.-----

1  
C  
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente, entre otros aspectos, un inmueble en etapa de construcción conformada por 4 niveles, en etapa de acabados, dicho inmueble cuenta con 2 frentes, no se observaron letreros que refieran datos del Registro de Manifestación de Construcción, en los niveles 1 y 2 cuentan con una estructura adosada aparentemente, la cual cubre la totalidad de la banqueta con frente a ambos alineamientos con los que cuenta (ver imagen 1).-----



Imagen 1 Fuente PAOT Reconocimiento de hechos de fecha 11 de octubre de 2022

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

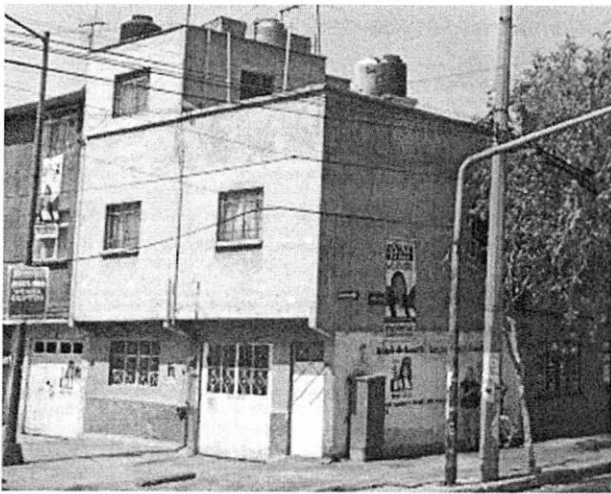


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

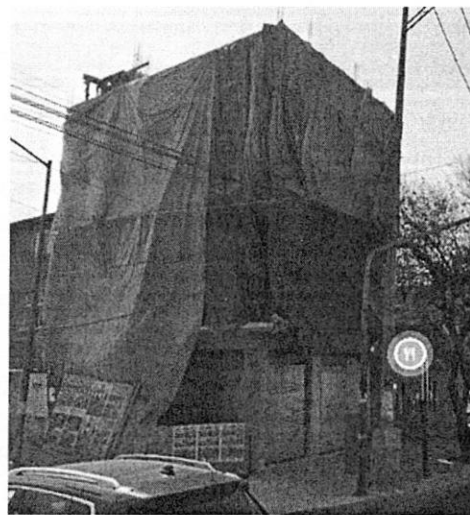
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO

Expediente: PAOT-2022-4414-SOT-1176  
Y acumulado PAOT-2022-4753-SOT-1247  
PAOT-2022-5021-SOT-1306

autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Earth del cual se obtuvieron imágenes satelitales del predio, en las que se observó que en abril del año 2021, en el predio existía un inmueble preexistente conformado por 3 niveles, con características de vivienda unifamiliar, posteriormente en diciembre del mismo año, se observa la edificación de un inmueble conformado por 3 niveles en obra negra.-----



Fuente: captura de Street View de abril de 2021.



Fuente: captura de Street View de diciembre de 2021.

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; mediante correo electrónico de fecha 19 de octubre de 2022, una persona que se ostentó como titular del establecimiento mercantil objeto de investigación, manifestó que la terraza del inmueble de mérito, fue instalada de conformidad a lo dispuesto en las Medidas de ocupación del espacio público "Ciudad al aire libre", publicadas en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 05 de junio de 2020, por lo que dicha terraza se ajusta a los lineamientos establecidos e las Medidas de Ocupación antes referidas, con elementos que garantizan la seguridad de sus clientes y sin que se obstruya la vía pública, ni se invada el paso peatonal ni el arroyo vehicular, tal como se desprende del reporte de inspección y carta de responsabilidad, emitida por el Director Responsable de Obra número 1283 de fecha 18 de octubre de 2022, asimismo aportó en formato digital, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Registro de Visto Bueno de Seguridad y Operación y Renovación de fecha 28 de junio de 2022 con folio 418, en el que se asentó que la edificación construida en cuatro niveles con uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas es ocupada en 300 m2.-----
- Escrito de fecha 18 de octubre de 2022, signado por una persona que se ostenta como Director Responsable de Obra número 1283.-----



Expediente: PAOT-2022-4414-SOT-1176  
Y acumulado PAOT-2022-4753-SOT-1247  
PAOT-2022-5021-SOT-1306

Es de señalar, que de la revisión a *"LINEAMIENTOS PARA PROTECCIÓN A LA SALUD QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS ESTABLECIMIENTOS DEDICADOS A LA VENTA DE COMIDA ELABORADA Y/O PREPARADA QUE OPEREN CONFORME AL COLOR DEL SEMÁFORO EPIDEMIOLÓGICO HACIA UN REGRESO SEGURO A LA NUEVA NORMALIDAD EN LA CIUDAD DE MÉXICO"*, su objetivo es establecer medidas y lineamientos para que los establecimientos puedan ocupar el espacio público garantizando la sana distancia entre sus comensales, fomentando con ello la reactivación económica del sector, en los mismos no señala la construcción de terrazas, únicamente refiere el uso de los espacios descubiertos propios del establecimiento, **donde se deberá priorizar el uso de enseres.**-----

Al respecto, de conformidad con el artículo 75 Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y la Norma Técnica Complementaria 1.1.2 Balcones, del mismo reglamento, los balcones que se proyecten sobre vía pública constarán únicamente de piso, pretil, balaustrada o barandal y cubierta, sin cierre o ventana que los haga funcionar como locales cerrados o formando parte integral de otros locales internos, con una distancia máxima sobre la vía pública de hasta 1.00 metro, es de señalar que, queda prohibido cerrar o destinar a los balcones y los volúmenes que sobresalen del alineamiento como espacios habitables o complementarios para cualquier uso.-----

Ahora bien de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio número AVC/DGODU/1271/2022 de fecha 05 de septiembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza informó que para el inmueble de referencia **no se encontró documental** que ampare los trabajos que se ejecutan en dicho inmueble.-----

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) en el inmueble ubicado en Calle Cucurpe número 43, Colonia Del Parque, Alcaldía Venustiano Carranza, se ejecutaron sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, registrada ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Venustiano Carranza, asimismo, la estructura construida cubre la totalidad de la banqueta; por lo que incumplen el artículo 47 y 75 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), toda vez que se ejecutaron trabajos de ampliación y ocupación de la vía pública en el inmueble objeto de investigación, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción; así como ordenar la recuperación de la vía pública, toda vez que dicho inmueble cuenta con una estructura adosada, la cual cubre la totalidad de la banqueta, por lo que incumple el artículo 75 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; así también, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, incluyendo la demolición de la superficie ampliada en la vía pública, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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.-----





Expediente: PAOT-2022-4414-SOT-1176  
Y acumulado PAOT-2022-4753-SOT-1247  
PAOT-2022-5021-SOT-1306

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Cucurpe número 43, Colonia Del Parque, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa); así como la zonificación HM/4/25/Z (Habitacional mixto, 4 niveles, 25% mínimo de área libre, Densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa), concedida por la Norma General de Vialidad por ubicarse sobre Lorenzo Boturini entre el tramo A'-B' de Calzada de la Viga a Francisco del Paso y Troncoso, en donde el uso de rostería está permitido, mientras que el uso de bar y restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido para el predio objeto de investigación.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un inmueble en etapa de construcción conformada por 4 niveles, en etapa de acabados, dicho inmueble cuenta con 2 frentes, en uno de sus frentes se observó la leyenda "Pollo Dorado & Bar", no se observaron letreros que refieran datos del Registro de Manifestación de Construcción, en los niveles 1 y 2 cuentan con una estructura adosada aparentemente, la cual cubre la totalidad de la banqueta con frente a ambos alineamientos con los que cuenta.-----
3. El establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de rostería y venta de bebidas alcohólicas, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas está prohibido, aunado a que no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, conforme a lo señalado en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, concluir el procedimiento con número de expediente SVR/EX/EM/004/2023, mediante la emisión de la resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda.-----
5. Los trabajos de ampliación ejecutados no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que contravienen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----
6. El inmueble cuenta con una estructura adosada, la cual cubre la totalidad de la banqueta, por lo que incumple el artículo 75 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y la Norma Técnica Complementaria 1.1.2 Balcones del mismo reglamento.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), toda vez que se ejecutaron trabajos de ampliación y ocupación de la vía pública en el inmueble objeto de investigación, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción; así como ordenar la recuperación de la vía pública, toda vez que dicho inmueble cuenta con una estructura adosada, la cual cubre la totalidad de la banqueta, por lo que incumple el artículo 75 del Reglamento de



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

Expediente: PAOT-2022-4414-SOT-1176  
Y acumulado PAOT-2022-4753-SOT-1247  
PAOT-2022-5021-SOT-1306

Construcciones de la Ciudad de México; así también, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, incluyendo la demolición de la superficie ampliada en la vía pública, informando 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 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza 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/EBP/RCV