



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6300-SOT-1580

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 MAR 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XII, 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 **PAOT-2022-6300-SOT-1580**, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de noviembre de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento y ocupación de la vía pública), por la operación de un restaurante denominado "KOKU" en el predio ubicado en Calle Iztaccíhuatl número 54, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitud de información a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones I, III, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 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 (funcionamiento y ocupación de la vía pública), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas para 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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento y ocupación de la vía pública)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc al predio investigado le corresponde la zonificación **H/15m/20** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para restaurante, se encuentra PROHIBIDO**.

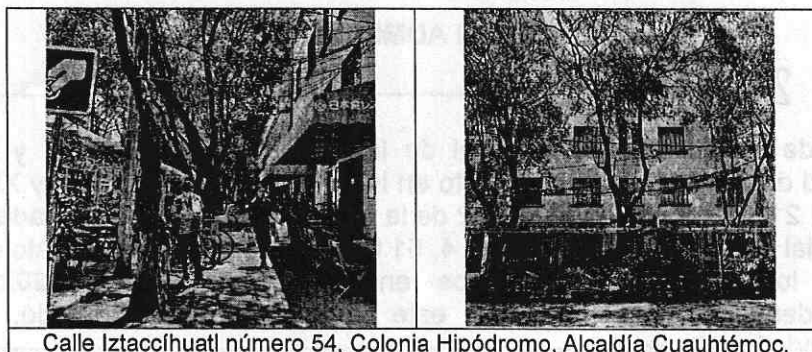
Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura en el que se constató la operación de un hotel con la leyenda "Hotel Edificio San Fernando", asimismo en el costado norte de la planta baja se identificó una accesoria en la cual se observó un establecimiento denominado "KOKU" con giro de restaurante, además se identificó sobre la banqueta enseres del establecimiento y sobre vía pública se constató un deck con techumbre de acrílico sobre el cual se observaron sillas y mesas.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6300-SOT-1580



Calle Iztaccíhuatl número 54, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante del predio objeto de denuncia, presento, entre otros, copia simple del **Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo** con folio **42790-151RILU16** con fecha de expedición del 29 de junio de 2016, mismo que refiere el oficio **SEDUVI/DGDU/DIDU/3146/2016** de fecha 09 de junio de 2016 en el que se señala la **opinión procedente, para aplicar la compatibilidad de uso de suelo para Hospedaje Turístico en su modalidad de alojamiento y desayuno para el inmueble de mérito**, en este sentido el particular manifestó que en dicho certificado se acredita el uso que le da al inmueble de mérito, es decir, restaurante como giro complementario al de hospedaje, asimismo presento copia simple de Solicitud de Permiso para la Operación de Establecimiento Mercantiles con giro de Impacto Vecinal con clave de establecimiento **CU2017-06-20PV00212513**, para el Establecimiento mercantil denominado **"IZTA 54"**, con giro de **establecimientos de hospedaje en una superficie de 1,076.00 m²**.

En razón de lo anterior, de las constancias que obran en el expediente, se da cuenta de la consulta realizada a la plataforma de consulta de Certificados de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>), de la cual se corroboró la emisión del **Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con número de folio 42790-151RILU16**, presentado por el particular.

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DIGDU/061/2023**, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroboró la existencia del oficio número **SEDUVI/DGDU/DIDU/3124/2016** de fecha 09 de junio de 2016, documental señalada en el Certificado mencionado en los párrafos que anteceden y en la que se emitió opinión en la que se consideró Procedente aplicar la compatibilidad de **uso de suelo para Hospedaje Turístico en su modalidad de alojamiento y desayuno**, para el predio de mérito.

En este sentido, cabe señalar que el artículo 22 fracción X de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México establece que los establecimientos mercantiles que presten el servicio de **Hospedaje** serán todos aquellos que proporcionen al público albergue o alojamiento mediante el pago de un precio determinado. Se consideran establecimientos de **Hospedaje los Hoteles, Moteles y Desarrollos con Sistemas de Tiempo Compartido**, asimismo ese artículo señala que los establecimientos mercantiles a que se refiere este artículo podrán prestar como servicios complementarios, entre otros, **los que se establecen para el giro de restaurante en términos del primer párrafo del artículo 21 de la Ley en comento**, sujetándose a las condiciones que para este giro se establecen; por lo anterior, el artículo 21 artículo de la multicitada Ley señala que **los Restaurantes tendrán como giro principal la venta de alimentos preparados y, de manera complementaria, la venta de bebidas alcohólicas**.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6300-SOT-1580

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/DG/SSSG/JUDGM/709/2022 la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que respecto al establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "KOKU", no cuenta con ningún antecedente de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SVR/305/2023, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía en comento informó que cuenta con procedimiento en materia de establecimiento mercantil con número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/029/2023 para el establecimiento mercantil denominado "KOKU" ubicado en el predio de mérito, mismo que se encuentra en substanciación por parte de la Subdirección de Calificación de Infracciones de esa Alcaldía. -----

En virtud de lo anterior, de las constancias que obran en el expediente, se desprende únicamente el Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal con clave de establecimiento CU2017-06-20PV00212513 para el establecimiento mercantil denominado "IZTA 54", con giro de establecimientos de hospedaje en una superficie de 1,076.00 m2, presentado por el particular, mismo que ampara únicamente las actividades de servicios de hospedaje. Sin embargo para el establecimiento investigado con giro de restaurante denominado "KOKU" no se cuenta con antecedente de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) que acredite su operación, aunado a lo anterior, el particular presentó Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 42790-151RILU16 con fecha del 29 de junio de 2016 en el cual se aplica la compatibilidad de uso de suelo únicamente para Hospedaje Turístico en su modalidad de alojamiento y desayuno y no así para el uso de restaurante, uso que además se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Subprocuraduría el resultado del procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) con número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/029/2023, recaído al establecimiento de mérito, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-1909-2024. -----

Adicionalmente, respecto a los hechos consistentes en la ocupación de la vía pública, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SSG/JUDTEyR/086/2024, la Jefatura de Unidad Departamental de Tarifas, enseres y Revocaciones adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que se solicitó al establecimiento mercantil investigado el "Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones, en establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y/O BEBIDAS y la revalidación del mismo", mismo que se encontró **vencido**; por lo anterior, esa Jefatura de Unidad Departamental solicitó mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/SSG/JUDTEyR/087/2024, a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, llevar a cabo visita de verificación correspondiente al establecimiento mercantil investigado en el predio objeto de denuncia. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (ocupación de la vía pública) solicitada previamente por la Jefatura de Unidad Departamental multicitada mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/SSG/JUDTEyR/087/2024, substanciar dicho procedimiento e imponer en su caso las medidas y sanciones conforme a derecho corresponda, así como enviar a esta Subprocuraduría 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,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6300-SOT-1580

85 fracción X y 89 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 Calle Iztaccíhuatl número 54, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15m/20** (Habitacional, 15 metros máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para restaurante, se encuentra prohibido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura en el que se constató la operación de un hotel, asimismo en el costado norte de la planta baja se identificó una accesoria en la que se identificó un establecimiento denominado "KOKU" con giro de restaurante, asimismo sobre la banqueta se observaron enseres del establecimiento y sobre vía pública se constató un deck con techumbre de acrílico, en el que se observaron sillas y mesas. -----
3. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta de la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 42790-151RILU16 y fecha de expedición 29 de junio de 2016 y de la opinión de Compatibilidad de Uso del Suelo con número de folio SEDUVI/DGDU/3124/2016, con los cuales se acredita que para el predio de mérito el uso de suelo para Hospedaje Turístico en su modalidad de alojamiento y desayuno se encuentra permitido, **sin embargo para el uso de restaurante se encuentra prohibido.** -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/029/2023 recaído al establecimiento con giro de restaurante denominado "KOKU" ubicado en Calle Iztaccíhuatl número 54, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-1909-2024. ----
5. Toda vez que se identificó la ocupación de la vía pública derivada de la operación del establecimiento con giro de restaurante investigado, cuyo "Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones, en establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y/O BEBIDAS" se encontró vencido, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (ocupación de la vía pública) solicitada previamente por la Jefatura de Unidad Departamental de Tarifas, enseres y Revocaciones de esa Alcaldía mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/SSG/JUDTEyR/087/2024, lo anterior para el establecimiento con giro de restaurante denominado "KOKU" ubicado en Calle Iztaccíhuatl número 54, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, así como substanciar dicho procedimiento e imponer en su caso las medidas y sanciones conforme a derecho corresponda y enviar a esta Subprocuraduría 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6300-SOT-1580

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 Jurídica y de Servicios Legales 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. _____

UJG/PAOT/AN

