



Expediente: PAOT-2021-5110-SOT-1097

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**29 ABR 2022**

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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5110-SOT-1097, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 07 de octubre de 2021, 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un Centro Universitario de Alternativas Médicas "UNIVE", ubicado en calle Coahuila número 173, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de octubre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron el reconocimiento de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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



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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa), **donde los usos de suelo para universidades y postgrados se encuentran prohibidos.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 15 de febrero de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de tres niveles, que refiere en la fachada con letras doradas **“CENTRO UNIVERSITARIO DE ALTERNATIVAS MEDICAS”**, y en la puerta principal se observaron letreros con información sobre los métodos de pago. Durante la diligencia se constató la entrada y salida de diversas personas, así como la presencia de empleados al interior del inmueble. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito presentando ante esta Procuraduría en fecha 22 de febrero de 2022, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, folio CUAVACT2022-02-1700340255, con clave del establecimiento CU2018-12-19AVBA00258461, para el establecimiento mercantil denominado **“UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y DESARROLLO HUMANO S.C.”**, para el giro de escuelas privadas (cursos, talleres, diplomados, conferencias, seminarios). -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 16083-151HIDA19D, con fecha de expedición 20 de mayo de 2019, el cual certifica la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos adquiridos. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comento, envió copia simple de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 32244 CZ-21464, con fecha de expedición 19 de septiembre de 1996, del Certificado Único de Zonificación de Uso del



Expediente: PAOT-2021-5110-SOT-1097

Suelo folio 17455-181GAPA12, con fecha de expedición 25 de mayo de 2012 y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 16083-151HIDA19D, con fecha de expedición 20 de mayo de 2019, el cual fue aportado en copia simple por el particular. -----

Cabe señalar que, derivado de la revisión de la constancia y los 2 certificados aportados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se advierte que **ninguno de éstos certifica que el uso de suelo para centro universitario está permitido** en el inmueble investigado. -----

Por otro lado, en materia de establecimientos mercantiles el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que se entenderá por Aviso, 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 bajo impacto; mientras que el artículo 39 de la citada Ley establece que **el Aviso permite al Titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con Aviso o Permiso tramitado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. En respuesta, la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles adscrita a la Dirección General en comento, informó que no cuenta con antecedente alguno para el establecimiento mercantil ubicado en el predio objeto de denuncia. ---

Ahora bien, por lo que respecta al Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto aportado por el particular, se advierte que dicha documental fue expedida para el establecimiento mercantil denominado "UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DE CIENCIAS Y DESARROLLO HUMANO S.C."; sin embargo, esta denominación no corresponde con la constatada durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría. -----

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Maps, del cual se desprende que desde el año **2008 hasta el 2011**, el predio investigado contaba con un local comercial, con actividades de Abarrotes, vinos y licores; posteriormente, en el periodo **2014-2019**, se observa que el inmueble tiene características habitacionales, sin observarse letrero que refiera la denominación o giro de algún establecimiento mercantil; mientras que **desde 2019 hasta 2021**, se observa que en el inmueble se ubica el establecimiento mercantil denominado "CENTRO UNIVERSITARIO DE ALTERNATIVAS MEDICAS", tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

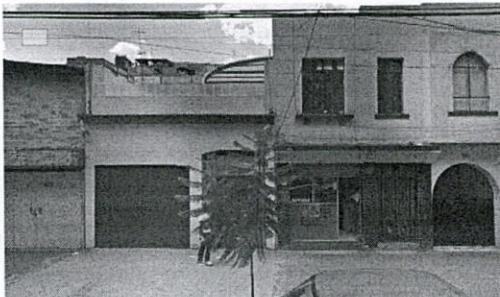
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5110-SOT-1097



AÑO 2008-2011



AÑO 2014-2019



AÑO 2019-2021

En este orden de ideas, se advierte que en el predio objeto de denuncia anteriormente no se realizaban actividades referentes a universidades y posgrados. -----

Asimismo, a efecto de complementar los hechos constatados en el reconocimiento de hechos, en fecha 26 de abril de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google, constatando la existencia de la página web <https://cuam.org/>, en la que se advierte que en el establecimiento mercantil imparten cursos, diplomados, certificaciones, conferencias, licenciaturas y posgrados, especializados en Naturopatía. -----

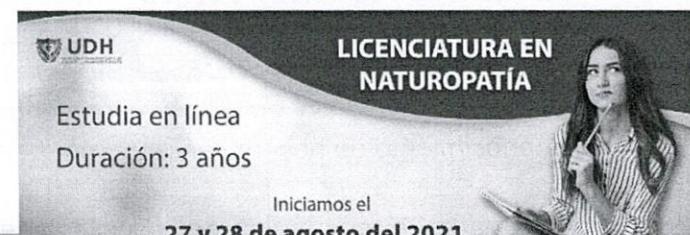


Centro Universitario de Alternativas Médicas

El proyecto del Centro Universitario de Alternativas Médicas® nace de la necesidad de crear un grupo enfocado en formas de innvera profesional y ética a una nueva generación de naturopatas. Somos una institución de capacitación especializada en **Naturopatía**, dedicados a desarrollar cursos, diplomados, certificaciones, conferencias, licenciaturas y posgrados. CUAMED tiene más de 25 años capacitando a profesionales de la salud con principios éticos, logrando que las alternativas médicas sean la primera opción para la población y una alternativa seria, formal, ética y eficiente, con el único propósito



Licenciatura en  
➤ Naturopatía



FUENTE: CONSULTA WEB:

<https://cuam.org/>

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un centro universitario en el inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Jefatura de Unidad



Expediente: PAOT-2021-5110-SOT-1097

Departamental de Verificación de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa Alcaldía, informó que en fecha 16 de noviembre de 2021, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de Establecimiento Mercantil, número AC/DGG/SVR/OVE/044/2021. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Coahuila número 173, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa), donde los **usos de suelo para universidades y postgrados se encuentran prohibidos**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de centro universitario que se realizan en el inmueble objeto de denuncia. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de un centro universitario ubicado en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento número **AC/DGG/SVR/OVE/044/2021**, e imponer las sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa y enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. Además, en caso de contar con el Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, folio CUAVACT2022-02-1700340255, con clave del establecimiento CU2018-12-19AVBA00258461, de fecha 16 de febrero de 2022, realizar las acciones legales conducentes a fin de dejarlo sin efectos, toda vez que en el inmueble investigado los usos de suelo para **universidades y postgrados se encuentran prohibidos**, y por lo tanto no están sujetos a regularización. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Coahuila número 173, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con comercio en Planta Baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa), donde los **usos de suelo para universidades y postgrados se encuentran prohibidos**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble en el que opera un establecimiento mercantil denominado **“CENTRO UNIVERSITARIO DE ALTERNATIVAS MEDICAS”**. -----



Expediente: PAOT-2021-5110-SOT-1097

3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite el uso de suelo para centro universitario. -----
4. Derivado de la consulta de página web realizada por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que el establecimiento mercantil ofrece servicios educativos de licenciatura, especialidades y diplomados. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de un centro universitario ubicado en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, aportó copia simple de Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, Folio CUAVACT2022-02-1700340255, con clave del establecimiento CU2018-12-19AVBA00258461, de fecha 16 de febrero de 2022, para el giro mercantil: Escuelas privadas-CURSOS, TALLERES, DIPLOMADOS, CONFERENCIAS, SEMINARIOS; sin embargo, incumple con lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que **el uso de suelo para universidades y posgrados está prohibido**. -----
7. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de Establecimiento Mercantil número **AC/DGG/SVR/OVE/044/2021**, por lo que corresponde a esa Dirección General concluir conforme a derecho el citado procedimiento, e imponer las sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa y enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. Además, en caso de contar con el Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, folio CUAVACT2022-02-1700340255, con clave del establecimiento CU2018-12-19AVBA00258461, de fecha 16 de febrero de 2022, realizar las acciones legales conducentes a fin de dejarlo sin efectos, toda vez que en el inmueble investigado los usos de suelo para **universidades y postgrados se encuentran prohibidos**, y por lo tanto no están sujetos a regularización. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que



Expediente: PAOT-2021-5110-SOT-1097

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. -----

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 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 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/SEBC