



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4616-SOT-1217

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 ABR 2023**

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-2022-4616-SOT-1217, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

### ANTECEDENTES

En fecha 15 de agosto 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental ( ruido, olores y disposición inadecuada de residuos sólidos), por el funcionamiento de una cocina industrial ubicada en Cerrada Plan de Ayala número 9, colonia Santo Tomás, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de agosto de 2022. ---

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, así como una solicitud de información a la autoridad competente, 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, 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.

### DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada, los hechos denunciados se ubican en Cerrada Plan de Ayala número 9, colonia Santo Tomás, Alcaldía Miguel Hidalgo. Sin embargo, de las constancias que integran el expediente, se advierte que el establecimiento motivo de denuncia es el **local A** del inmueble ubicado en Cerrada Plan de Ayala número 9, colonia Santo Tomás, Alcaldía Miguel Hidalgo. ---

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Cerrada Plan de Ayala número 9, local A, colonia Santo Tomás, Alcaldía Miguel Hidalgo.** ---

### 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 ambiental (ruido, olores y disposición inadecuada de residuos sólidos), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005- Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, 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-2022-4616-SOT-1217

**elaborada sin servicio de comedor, jugos y licuados en una superficie construida de 24.10 m<sup>2</sup>, queda permitido.**

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio investigado emitió algún Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, donde se acredite el uso de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, fuentes de sodas, antojerías, torterías, cocinas económicas y/o cocina industrial. En respuesta, la Dirección de Geomática adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó antecedente en el Sistema de Expedición en Línea de Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digital, para el inmueble en denuncia.

Asimismo, en respuesta a dicha solicitud, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General citada en el párrafo inmediato anterior, informó que al predio en comento le aplica la **zonificación H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); en donde el **uso de suelo para Cocina Industrial no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para Miguel Hidalgo**; sin embargo, se encuentra el **uso de suelo para Producción Industrial de Alimentos para Consumo Humano, que al igual que el uso para cocinas económicas, se encuentra prohibido** en el predio en comento.

Por otro lado, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que se realizó una consulta en la página web del Portal de Ventanilla de Atención Ciudadana de la SEDUVI (<http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>), de la cual se desprende la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo aportado por el particular.

Posteriormente, durante un reconocimiento de hechos realizado en fecha 24 de marzo de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos, en donde constató que la cocina continúa en funcionamiento en el inmueble objeto de investigación.

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde enero de 2009 hasta enero de 2015**, no se encontraba ningún establecimiento mercantil con giro de venta de alimentos en el local A del inmueble investigado; posteriormente, en **julio de 2015**, se observa que comenzó a operar un local con venta de alimentos; sin embargo, se advierte que **de noviembre de 2016 a agosto de 2017**, el local contaba con servicio de comedor; finalmente, **desde agosto de 2019** se observa que el local de venta de alimentos se ha mantenido en funcionamiento, tal y como se constató en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha **24 de marzo de 2023**, y como se observa en las siguientes imágenes:



**asistencia social, de bajo impacto urbano**”, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 19 de junio de 2014, se advierte que se establecen los siguientes criterios y requisitos: -----

“(…)

Que el objeto del Programa de Regularización, se refiere a inmuebles en los que se encuentren operando establecimientos mercantiles y no a predios que se pretendan destinar a la operación de alguno de los giros que ahí se mencionan, por lo que en el contexto de la misma, la regularización permite la obtención del Certificado correspondiente, para que el establecimiento de que se trate, pueda funcionar, sin que ello implique la modificación de los Programas de Desarrollo Urbano.

(…)

**SÉPTIMO:-** La solicitud se presentará en el formato autorizado, acompañada de original o copia certificada y copia simple para cotejo de los siguientes documentos:

(…)

V. Escrito libre en el que manifieste bajo protesta de decir verdad que el establecimiento se encuentra operando antes de la entrada en vigor del presente Acuerdo.”

(…)

**DÉCIMO.-** Los establecimientos mercantiles que sean objeto de traspaso o de cambio de giro durante la vigencia de este Programa, no podrán acceder a los beneficios en él consignados. (...”). -----

Énfasis añadido. -----

En este orden de ideas, se desprende que el referido Programa de Regularización no era aplicable para el establecimiento con giro de Venta de comida elaborada sin servicio de comedor, jugos y licuados ubicado en el local A del inmueble de Cerrada Plan de Ayala número 9, toda vez que dicho establecimiento comenzó a operar a partir de julio de 2015; es decir, **con posterioridad a la entrada en vigor** del citado Acuerdo, que fue publicado en 2014; aunado a que en el año 2016 cambió de giro, al ofrecer servicio de comedor en el local, por lo que no se apegó al giro solicitado y autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42122-241PEGE15, con el que se pretende acreditar la legalidad del establecimiento mercantil investigado. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Cerrada Plan de Ayala número 9, local A, colonia Santo Tomás, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); en donde **los usos de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas se encuentran prohibidos**. Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42122-241PEGE15, el cual certifica como permitido el aprovechamiento para el establecimiento con giro de Venta de comida elaborada sin servicio de comedor, jugos y licuados; no obstante, **este Certificado fue emitido indebidamente**, al aplicarle el “*Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida*”, toda vez que el local comercial con giro de venta de comida elaborada sin servicio de comedor, jugos y licuados, comenzó a operar con posterioridad a la publicación del citado Programa en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, aunado a que cambió de giro, y por lo tanto dicho establecimiento no está sujeto a regularización. -----



## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Cerrada Plan de Ayala número 9, local A, colonia Santo Tomás, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); en donde los usos de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, **fondas, loncherías**, fuentes de sodas, **antojerías**, torterías y **cocinas económicas** se encuentran prohibidos. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles que cuenta con un establecimiento mercantil en la planta baja, con acceso sobre la calle Mar Caspio, en el que se encuentra en funcionamiento una cocina. -----
3. El local A del inmueble investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 42122-241PEGE15**, el cual certifica como permitido el aprovechamiento para venta de comida elaborada sin servicio de comedor, jugos y licuados; no obstante, **este Certificado fue emitido indebidamente**, al aplicarle el *"Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida"*, toda vez que el local comercial con giro de venta de comida elaborada sin servicio de comedor, jugos y licuados, comenzó a operar con posterioridad a la publicación del citado Programa en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, aunado a que cambió de giro, y por lo tanto dicho establecimiento no estaba sujeto a regularización. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42122-241PEGE15, toda vez que el establecimiento objeto de investigación no era susceptible de la aplicación del *"Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida"*, toda vez que el establecimiento mercantil con giro de **Venta de comida elaborada sin servicio de comedor, jugos y licuados** comenzó a operar con posterioridad a la publicación del citado Programa en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de **Venta de comida elaborada sin servicio de comedor, jugos y licuados** que se realizan en el **local A** del inmueble motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa e informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras ni olores relacionados con el funcionamiento de la cocina ubicada en el local comercial investigado, y tampoco se observó la disposición inadecuada de residuos sólidos. -----