



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 MAY 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2651-SOT-619, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 23 de septiembre de 2020, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de establecimiento mercantil por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Municipio Libre número 63, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Es importante señalar que 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.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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 denuncian presuntos incumplimientos en materia de establecimiento mercantil. No obstante, derivado de las investigaciones realizadas a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por lo que se realizó el estudio correspondiente de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2651-SOT-619

contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como son: Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.

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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Alta una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para **cocina económica** se encuentra **prohibido**, Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 7 Sur Félix Cuevas - Municipio Libre Y' - Z' de: Av. de los Insurgentes a: Plutarco Elías Calles, la cual le concede la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad Z lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), zonificaciones en donde el uso de suelo para **cocina económica** se encuentra como **permitido**, tal y como se observa en la siguiente imagen:

Símbología		H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
	Uso permitido							
	Uso prohibido							
Clasificación de Usos del Suelo								
Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.								

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "La Abuela" con giro de cocina económica.



En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, representante legal, ocupante y/o poseedor del predio ubicado en Calle Municipio Libre número 63, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como propietaria del establecimiento mercantil, aportó las siguientes documentales en copia simple: -----

- Constancia de Acreditación de Uso de Suelo número CAD-0489-92 con número de folio 23575 de fecha de expedición 19 de octubre de 1992, para taquería con una superficie de 32m<sup>2</sup>. -----
- Declaración de Apertura con número de folio R-008/22/F/43 de fecha 22 de enero de 1993, con giro de taquería. -----

Ahora bien, en materia de desarrollo urbano, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbana y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo número CAD-0489-92 con número de folio 23575 de fecha de expedición 19 de octubre de 1992, para taquería con una superficie de 32m<sup>2</sup>, es decir, para un giro diverso al que se ejerce. -----

Respecto de los derechos adquiridos que se pretenden hacer valer en la Constancia referida, es importante señalar que existen inconsistencias por cuanto a su continuidad, toda vez que de la información y las documentales proporcionadas por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, se desprende que el uso de suelo registrado desde 1er bimestre de 2002 el uso ejercido fue **habitacional**. Así mismo la Dirección General de Servicios de Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que cuenta con dos usos de suelo registrados uno **doméstico** y otro **no doméstico**. -----

En ese sentido, suponiendo sin conceder que los derechos adquiridos tuvieran un origen legítimo, de la información anterior y de los reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que se aprovechó el inmueble con uso de suelo diferente al concedido, toda vez que la Solicitud de Constancia fue expedida para el uso de una taquería en el predio actualmente se encuentra en funcionamiento una cocina económica, asimismo, la Alcaldía informó que no cuenta con Declaración de Apretura y/o Aviso de Funcionamiento, es decir, no ejerció dichos derechos durante treinta años, por lo que de conformidad con el artículo 22 fracción IV apartado b) segundo parrado de la Ley de Desarrollo Urbano para el entonces Distrito Federal, se encuentran en el supuesto de prescripción de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar. -----

En este sentido, al prescribir los citados derechos adquiridos, de los usos que deben ejercerse son los permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente y contar con el Certificado de Único de Zonificación y Uso de Suelo respectivo, sin que de autos se advierta que cuenta con el mismo.

Respecto a la materia de establecimiento mercantil, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez informó que no cuenta con documento alguno que valide el funcionamiento de dicho establecimiento mercantil. -----



Sin embargo, suponiendo sin conceder que la Declaración de Apertura con número de folio R-008/22/F/43 de fecha 22 de enero de 1993 existiera, el artículo séptimo transitorio de la vigente Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México dispone que los titulares de los establecimientos mercantiles que a la fecha de la entrada en vigor de dicha ley se encuentran en funcionamiento con Declaración de Apertura, tienen la obligación de ingresar la solicitud del Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, y en caso de cumplir con lo dispuesto en los artículos 10 apartado A) fracción III y 38 obtener el Permiso para su funcionamiento, situación que no aconteció. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a esa Dirección General ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil. Al respecto, informó que ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil con número de expediente CVA/A/EM/066/2022. -----

En conclusión, las actividades de cocina económica que se ejercen en el inmueble denunciado se encuentran permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, sin embargo, no cuenta con Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo ni Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación con número CVA/A/EM/066/2022 e imponer las sanciones correspondientes, asimismo le corresponde instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en caso de pretender acreditar el uso de suelo con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo número CAD-0489-92 con número de folio 23575, determinar la prescripción de los derechos referidos en la misma, así como imponer las sanciones procedentes y determinar lo que conforme derecho corresponde. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, 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, 85 fracción X y 89 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

- Al predio ubicado en Calle Municipio Libre número 63, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Alta una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para **cocina económica** se encuentra **prohibido**, Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 7 Sur Félix Cuevas - Municipio Libre Y' - Z' de: Av. de los Insurgentes a: Plutarco Elías Calles, la cual le concede la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad Z lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), zonificaciones en donde el uso de suelo para **cocina económica** se encuentra como **permitido**. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2651-SOT-619

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "La Abuela" con giro de cocina económica en el inmueble objeto de análisis. -----
3. Las actividades de cocina económica que se ejercen inmueble denunciado se encuentran permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, sin embargo no cuenta con Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo. -----
4. El establecimiento mercantil denominado "La Abuela" con giro de cocina económica, no cuenta con Aviso para su legal funcionamiento, incumpliendo con los artículos 10 apartado A) fracción III y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación con número CVA/A/EM/066/2022 e imponer las sanciones correspondientes, asimismo le corresponde instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en caso de pretender acreditar el uso de suelo con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo número CAD-0489-92 con número de folio 23575, determinar la prescripción de los derechos referidos en la misma, así como imponer las sanciones procedentes y determinar lo que conforme derecho corresponde. -----

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 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Benito Juárez, 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/WPB/EARG

