



Expediente: PAOT-2020-4189-SOT-890

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 MAY 2024

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-4189-SOT-890, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de diciembre de 2020, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que, 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Iguala número 2, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre 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.



Expediente: PAOT-2020-4189-SOT-890

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, normatividad vigente al momento de la presentación de la denuncia ciudadana.

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).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano**.

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4189-SOT-890

ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios.

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo.

Así mismo, el artículo 38 del reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, dispone que para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, los interesados podrán solicitar a la Secretaría, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, en el que se resuelva lo conducente y en caso de ser positivo se turnará al Registro de los Planes y Programas, para su **inscripción y la expedición del certificado correspondiente**. Los interesados deberán presentar a la Secretaría la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Iguala número 2, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad media, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), donde el uso de suelo para restaurante se encuentra prohibido.

Así mismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 13, la cual establece que los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), y dicho cambio sea autorizado por la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4189-SOT-890

Delegación correspondiente (ahora Alcaldía), de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado “Ana María” con giro de taquería, ubicado en la planta baja del inmueble. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor, y/o Encargado del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido. Al respecto, una persona quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil, dio contestación al requerimiento mediante escrito de fecha 25 de octubre de 2021, recibido en esta Procuraduría el día 26 del mismo mes y año, en el cual realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otros, los siguientes documentos, en copia simple:-----

- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, de fecha de expedición 16 de junio de 2009, donde se acredita el uso de suelo para: cuatro locales comerciales, en una superficie ocupada por uso de 115.92 m². -----
- Oficio número DGOU/1419/09, de fecha 9 de noviembre de 2009, el cual contiene dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, para el uso de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas en una superficie de 52.71 m². -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3277/2021, de fecha 24 de noviembre de 2021, que cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso: BAPE2486609, de fecha de expedición 16 de junio de 2009, donde se acredita el uso de suelo para: cuatro locales comerciales, en una superficie ocupada por uso de 115.92 m², y proporcionó copia del mismo, el cual coincide en todas sus partes con el presentado por el responsable del establecimiento. -----

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DIGDU/1045/2023, de fecha 12 de julio de 2023, informó que de una búsqueda en sus archivos localizó el oficio número DGOU/1419/09, que contiene Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13, de fecha 09 de noviembre de 2009, para el predio ubicado en Calle Iguala



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4189-SOT-890

No. 2 Local "C", Colonia Roma Sur Delegación (ahora Alcaldía) Cuauhtémoc, el cual concuerda en todas sus partes con el presentado por el responsable del establecimiento.

Respecto de las documentales referidas es importante señalar que el establecimiento denunciado cuenta con un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el uso de locales comerciales, con base en el cual solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, para cambiar dicho uso por el de Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, uso de suelo permitido conforme a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

Ahora bien, respecto del análisis al Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos y de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar de la Información proporcionada por la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio número SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/10232/2023, se desprende que el predio se encuentra registrado con los giros de vivienda con comercio, oficinas, comercios particulares, oficinas de gobierno, restaurantes y servicios y/o talleres al frente del inmueble en planta baja.

Por su parte, la Dirección de Atención al Público del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DAP-19718/DGSU/2023, informó que el predio denunciado se tiene registrado desde el año 1994 y tiene registro de una toma general con sistema hidráulico total, la cual abastece a dos viviendas, cinco locales y siete derivadas con sistema hidráulico individual con mixto, giro de servicio de salones de belleza y peluquerías.

En relación con lo anterior, es importante señalar que, la Norma General de Ordenación número 13, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, establece lo siguiente:

"(...) 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)

Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4189-SOT-890

cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles. (...)"-----

De lo anterior se desprende que el uso que ejerce el establecimiento mercantil denominado "Ana María", de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra al amparo del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso: BAPE2486609 así como del Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13 número DGOU/1419/09; sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, se requiere una vez que se cuente con el Dictamen de aplicación de la referida Norma, de la expedición del certificado correspondiente, es decir, un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se señale la aplicación de la Norma citada, sin que de las constancias que obran en el expediente, se desprenda dicha información. -----

En conclusión, si bien el uso de suelo que se ejerce de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas cuenta con Dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13 número DGOU/1419/09, lo cierto es que para que surta efectos frente a terceros, requiere de la emisión de un Certificado de Uso de Suelo que señale la aplicación de dicha Norma, sin que de las constancias que obran en el expediente se desprenda dicha situación. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuahtémoc instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por cuanto hace a que el uso de suelo ejercido, cuente con un Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

2. En materia de establecimiento mercantil.

Por su parte, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, vigente al momento de la presentación de la denuncia ciudadana, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la fracción XIII del artículo 2 en relación con el artículo 19 de dicho ordenamiento, establecen que son considerados de Impacto Vecinal los establecimientos mercantiles que, por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -



Expediente: PAOT-2020-4189-SOT-890

Al respecto, los **establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal deberán**, en términos del artículo 31 de la Ley en cita, **obtener el permiso para su funcionamiento**, el cual, de conformidad con la fracción VII de dicho artículo, deberá ser emitido con base en un certificado en el **que señale que el uso del suelo es permitido** para el giro que se pretende operar.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado “Ana María” con giro de taquería, ubicado en la planta baja del inmueble.

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio número AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/073/2021, de fecha 16 de noviembre de 2021, informó que de una búsqueda en sus archivos así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), se localizó el Aviso de Declaración de Apertura para establecimiento mercantil folio 5002, de fecha 07 de diciembre de 2009, para el giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas denominado “Ana María”, así como el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso: BAPE2486609 y el oficio número DGOU/1419/09, que contiene Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13.

Posteriormente mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/010/2023, de fecha 31 de agosto de 2023, dicha Jefatura informó que además cuenta con registro electrónico de aviso de bajo impacto folio CUVREG2011-06-10-00009091, para el giro de restaurante con venta de cerveza, denominado “Ana María”, del cual no proporcionó copia, aunado a que no cuenta con antecedente de aviso de impacto vecinal o su revalidación.

No obstante, pretende acreditar el legal funcionamiento mediante el Aviso de Declaración de Apertura para establecimiento mercantil folio 5002, de fecha 07 de diciembre de 2009, sin embargo, en primero término es importante precisar que al ser considerado como un establecimiento mercantil con giro de impacto vecinal, requiere de permiso para su funcionamiento y no de un aviso, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 19 fracción II y 31 fracción VI, de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado “Ana María”, al ser considerado como un establecimiento mercantil con giro de impacto vecinal, requiere de permiso para su funcionamiento, con el cual no cuenta, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 19 fracción II y 31 fracción VI, de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2020-4189-SOT-890

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, a efecto de que se cumpla con lo establecido en los artículos 19 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Iguala número 2, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad media, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), donde el uso de suelo para restaurante se encuentra prohibido.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Ana María" con giro de taquería, ubicado en la planta baja del inmueble.-----
3. El uso de suelo que se ejerce de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas cuenta con Dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13 número DGOU/1419/09, lo cierto es que surta efectos frente a terceros, requiere de la emisión de un Certificado de Uso de Suelo que señale la aplicación de dicha Norma, sin que de las constancias que obran en el expediente se desprenda dicha situación.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por cuanto hace a que el uso de suelo ejercido, cuente con un Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----



Expediente: PAOT-2020-4189-SOT-890

5. El establecimiento mercantil denominado "Ana María", al ser considerado como un establecimiento mercantil con giro de impacto vecinal, requiere de permiso para su funcionamiento, con el cual no cuenta, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 19 fracción II y 31 fracción VI, de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, a efecto de que se cumpla con lo establecido en los artículos 19 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.

La presente resolución, únicamente se circscribe 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:

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 la presente Resolución a la persona denunciante así como a 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/WAS/PPRE



