



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**31 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5626-SOT-1193, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

En fecha 01 de noviembre 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Zamora número 172 interior 1, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de noviembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193**

Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental y de Protección a Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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).**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) vigente, 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 del Distrito Federal (actualmente 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 del Distrito Federal. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V 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, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

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

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193

conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

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. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que el **Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió**. -----

Por otra parte, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193

hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc al inmueble ubicado en Calle Zamora número 172 interior 1, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno) en donde el uso de suelo para **restaurante sin y con venta bebidas alcohólicas** se encuentra **prohibido**, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc

SIMBOLOGÍA

	Uso Permitido
	Uso Prohibido

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.
---

H	HO	HC	HM	CB	E	EA
Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en P. B.	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193

**SIMBOLOGÍA**

Uso Permitido

Uso Prohibido

**CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**

	H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en P. B.	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.							

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc

Adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación General número 13 referente a los locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H) 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, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles. -----

En ese sentido, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles en el cual en un local de la planta baja se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Marisc8 Condesa" con giro de restaurante. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193**

conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido. -----

En razón de lo anterior, una persona quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil denominado "Marisc8 Condesa", mediante escrito de fecha 14 de enero de 2022, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 17 del mismo mes y año, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba los siguientes documentos en copia simple: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 38231-151DIMA19, de fecha 25 de junio de 2020, el cual certifica que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008, le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo, que de conformidad con el oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/1811/2019 emitido con fecha 24 de octubre de 2019, por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, así como el oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/490/2020 de fecha 25 de marzo de 2020, que contiene el dictamen procedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, el uso de suelo de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas en una superficie de 38 m<sup>2</sup>, se encuentra permitido. -
2. Oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1927/2018, de fecha 26 de noviembre de 2018, el cual contiene el Dictamen procedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13 para el uso de suelo de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas en una superficie de 38 m<sup>2</sup>, para el inmueble ubicado en Calle Zamora número 172, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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 que cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 38231-151DIMA19 de fecha 25 de junio de 2020, en el que certifica que le aplica la zonificación en los términos antes referidos, así como el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1927/2018 de fecha 26 de noviembre de 2018. -----

Respecto de la emisión de dicho documento, es importante señalar que se hizo uso de la aplicación de la Norma General de Ordenamiento 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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193**

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

En ese sentido, de la información de la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se desprende que el inmueble cuenta con Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos con número de folio CE600368 de fecha 17 de abril de 1995, para uso de local comercial en una superficie de 38 m<sup>2</sup>. -----

Con base en el mismo, se emitió el Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13 con número de folio 50851-81GAMA18 autorizando el cambio de uso de suelo de local comercial a restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, uso de suelo permitido en la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc por la zonificación HC (habitacional con comercio en planta baja). -----

Sin embargo, de la investigación realizada se detectaron inconsistencias respecto de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar con el Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos con número de folio CE600368 de fecha 17 de abril de 1995, para el uso de suelo de local comercial en una superficie de 38 m<sup>2</sup>, documento con el que solicitó la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13. En este sentido, de las documentales que integran el expediente formado con motivo de su expedición, de cuyas documentales se desprenden, entre otras, las siguientes: -----

1. Solicitud de Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 20151, para acreditar el uso de suelo de local comercial en una superficie de 38 m<sup>2</sup>, giro que se encuentra establecido desde el año 1950.-----
2. Un plano arquitectónico para el proyecto de comercio y apartamentos de fecha 16 de junio de 1940. -----
3. Declaración de Valor Catastral y Pago el Impuesto predial del año 1998, para uso habitacional. ----

De lo anterior se advierte que no hay documento que certifique la continuidad, toda vez que los derechos conferidos en la Solicitud de Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos sean ciertos y que la obra al momento date del año 1950, existe una inconsistencia en la continuidad de los mismos puesto que no hay documento posterior que certifique que en el inmueble se



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193**

ejerció dicho uso, ya que conforme a la Declaración de Valor Catastral y Pago el Impuesto predial el uso de suelo registrado en 1998 es de uso habitacional. -----

Refuerza lo anterior 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/09113/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022, respecto al inmueble denunciado cuenta con una superficie de 210 m2 y tiene registrado con un uso habitacional, superficie y uso con la que actualmente se encuentra registrado y que data del año 1947. -----

De lo anterior se advierte que existen inconsistencias por cuanto a la continuidad de los derechos adquiridos que se pretende que pretende hacer valer, 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 es habitacional. -----

Por lo tanto, Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos se encuentra emitido mediante error por no contar con documentos que acrediten la continuidad de los derechos adquiridos. -----

Consecuentemente, el Dictamen para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13 fue emitido con error, así como el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 38231-151DIMA19 de fecha 25 de junio de 2020, por lo que 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. -----

Es importante señalar que en último reconocimiento de hechos se constató el funcionamiento de un establecimiento denominado "Muelle Canalla" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, uso de suelo prohibido y que no se apega al Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 38231-151DIMA19 de fecha 25 de junio de 2020. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos base de emisión de Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13 con número de folio 50851-81GAMA18 y el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 38231-151DIMA19 de fecha 25 de junio de 2020, fue emitido mediante error, toda vez que no se acredita la continuidad de los mismos, asimismo, el uso de suelo que se ejerce es diverso al permitido en el Certificado de Uso de Suelo referido, incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----





Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México realizar las acciones legales el Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos con número de folio CE600368 de fecha 17 de abril de 1995, y en consecuencia el Dictamen para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13 con número de folio 50851-81GAMA18 y el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 38231-151DIMA19 de fecha 25 de junio de 2020, por haberse sido emitidos mediante error. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

## 2. En materia de establecimiento mercantil.

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, 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 aplicable en su temporalidad, 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. -----

Al respecto, **los establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal deberán**, en términos del artículo 31 de la Ley en cita aplicable en su temporalidad, **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. -----

En ese sentido, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles en el cual en un local de la planta baja se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Marisc8 Condesa" con giro de restaurante. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193**

conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido. -----

En razón de lo anterior, una persona quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil denominado "Marisc8 Condesa", mediante escrito de fecha 14 de enero de 2022, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 17 del mismo mes y año, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba los siguientes documentos: -----

1. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2021-06-0300324125 de fecha 02 de junio de 2021, para el establecimiento denominado "Marisc8 Condesa" con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas al amparo del Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 38231-151DIMA19 de fecha 25 de junio de 2020. -----

Por lo anterior, la Dirección de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2021-06-0300324125 de fecha 02 de junio de 2021, sin proporcionar copia del mismo, no obstante lo anterior, el uso de suelo que ejerce es diverso al señalado en el aviso referido, aunando que el uso de suelo que se ejerce debe de contar con permiso de impacto vecinal. -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones y medidas de seguridad correspondiente. Al respecto, dicha Dirección General informó que en fecha 12 de septiembre de 2022, personal de Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al establecimiento denominado "Marisc8 Condesa". -----

Es importante señalar que en el último reconocimiento de hechos se constató el funcionamiento de un establecimiento denominado "Muelle Canalla" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----

En conclusión, como quedó señalado en párrafos anteriores, el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas requiere de Permiso para su funcionamiento, por lo que al no contar con el mismo incumple con lo establecido en los artículos 19 fracción II y 31 VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México; adicionalmente,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193

suponiendo sin conceder que contara con dicho Permiso, como quedó referido en el apartado anterior, el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 38231-151DIMA19 carece de validez, por lo que bajo el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, dicho Permiso se encuentra indebidamente emitido. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento en materia de establecimiento mercantil y determinar lo que a derecho corresponda. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar nueva visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al establecimiento denominado "Muelle Canalla" e imponer las sanciones que a derecho correspondan. -----

**3. En materia ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera).**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido ni emisión de partículas a la atmósfera generadas por el funcionamiento del establecimiento denunciado. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del predio 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. -----

En razón de lo anterior, una persona quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil denominado "Marisc8 Condesa", mediante escrito de fecha 14 de enero de 2022, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 17 del mismo mes y año, realizó las siguientes manifestaciones: -----

*"(...) en mi establecimiento mercantil no constamos con **sistema de sonido alguno** ya que únicamente utilizamos el televisor que no sobrepasa los decibeles permitidos en la NORMA AMBIENTAL PARA la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013** (...)"*. ----

Y aportó como prueba lo siguiente: -----

1. Oficio SEDEMA/DGEIRA/DRRA/003093/2021 de fecha 17 de agosto de 2021, otorgando Actualización de Licencia Ambiental Única de folio SEDEMA/DGEIRA/DRRA-003093/2021 de fecha



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193**

17 de agosto de 2021, manifestando como giro Restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o comida corrida en el predio denunciado. -----

2. Nueve fotografías del establecimiento denunciado, donde se advierten las medias de mitigación antes referidas. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría envió un correo electrónico a la persona denunciante, diligencia de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, a efecto de que se agendara una cita para llevar a cabo la medición de ruido en el establecimiento objeto de denuncia; sin poder contactarlo. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó último reconocimiento, en el cual no se constató ruido ni emisión de partículas generadas por el funcionamiento del establecimiento denunciado. -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató ruido ni emisión de partículas generadas por el funcionamiento del establecimiento denunciado. -----

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

1. Al predio ubicado en Calle Zamora número 172 interior 1, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008, le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno) en donde el uso de suelo para **restaurante sin y con venta bebidas alcohólicas** se encuentra **prohibido**. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193**

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles en el cual en un local de la planta baja se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Marisc8 Condesa" con giro de restaurante. En posteriores reconocimientos de hechos, se constató el funcionamiento de un establecimiento denominado "Muelle Canalla" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----
3. Las actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas que se ejercen en el inmueble denunciado no cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo, toda vez que el Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos base de emisión de Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13 y el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo, fue emitido mediante error, toda vez que no se acredita la continuidad de los mismos, asimismo, el uso de suelo que se ejerce es diverso al permitido en el Certificado de Uso de Suelo referido. -----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México realizar las acciones legales el Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos con número de folio CE600368 de fecha 17 de abril de 1995, y en consecuencia el Dictamen para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13 con número de folio 50851-81GAMA18 y el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 38231-151DIMA19 de fecha 25 de junio de 2020, por haberse sido emitidos mediante error. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----
6. El establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas incumple con lo dispuesto en los artículos 19 fracción II y 31 VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que requiere de Permiso para su funcionamiento. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento en materia de establecimiento mercantil y determinar lo que a derecho corresponda. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5626-SOT-1193**

8. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar nueva visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al establecimiento denominado "Muelle Canalla" e imponer las sanciones que a derecho correspondan. -----
9. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido ni emisión de partículas a la atmósfera generadas por el funcionamiento del establecimiento denunciado. -----

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. -----

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, a la Alcaldía Cuauhtémoc, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

**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. -----

JANCWPS/EA/RG