



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5095-SOT-1327

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.

Ciudad de México, a

27 JUL 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 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5095-SOT-1327, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de septiembre 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, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Liverpool número 44 A Local 1, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todas de la Ciudad de México. -----

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

#### En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Asimismo, el artículo 92 párrafos dos y tres de la Ley antes referida y el artículo 158 del Reglamento de dicha Ley, refieren la clasificación de los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo, siendo estos los siguientes: -----

En virtud de lo anterior, se concluye que el predio ubicado en Calle Liverpool número 44 A Local 1, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.D.F. 06700, no cumple con los requisitos establecidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, por lo que se emite la presente Resolución de fecha 27 de julio de 2023, por la que se declara la nulidad de la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, en virtud de que no se han agotado los requisitos establecidos en el artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, para que se considere como información confidencial los datos personales de la persona denunciante.



"(...) I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió (...). -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le asigna la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo habitacional y comercio relacionado con el género comercio, subgénero comercio al por menor, se encuentran permitidos. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio objeto de denuncia, se constató la existencia de un inmueble de aproximadamente 8 metros de frente y 6 niveles de altura, en la planta baja se ubican 2 locales un local comercial con la denominación "Tamales Madre". -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8430-2022 de fecha 29 de septiembre de 2022, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del local objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten su funcionamiento. En respuesta, mediante escrito de fecha 18 de octubre de 2022, remitido vía electrónica en misma fecha, una persona que se ostentó como Representante Legal del local objeto de denuncia manifestó que cuenta con Aviso de Funcionamiento de bajo impacto registrado con el folio único de establecimiento CU2021-08-25AVBA-00002958y aportó entre otros, los siguientes documentos: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 28515-151LOCRI8D expedido en fecha 21 de agosto de 2018, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se acredita que al predio de mérito le aplica la zonificación HM/4/20/A y los usos permitidos en la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 1699-151VERE21 expedido en fecha 06 de septiembre de 2021, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en el que se acredita la zonificación HM/4/20/A y los usos permitidos en la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----



En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3967-2023 de fecha 8 de mayo de 2023, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si ha emitido Certificado Único de Uso de Suelo Digital con folio 28515-151LoCR18D expedido en fecha 21 de agosto de 2018. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRRPP/2193/2023 de fecha 10 de julio de 2023, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio número 28515-151LOCR18D, cadena de verificación: VW7immJzEOmAjy3pwd8cNA==, de fecha de expedición 21 de agosto de 2018, para el predio de mérito, el cual fue remitido en copia certificada. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Aviso de Funcionamiento de bajo impacto registrado con el folio único de establecimiento CU2021-08-25AVBA-00002958, y en caso contrario, realizar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles e imponer las sanciones procedentes. En respuesta, mediante oficio AC/DGG/DG/JUDGM/139/2023 de fecha 31 de mayo de 2023, la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles informó que se localizó registro digital de apertura de establecimiento de bajo impacto folio CU2019-01-21AVBA-00259639, para el giro de Tamales denominado “Tamales Madre” ubicado en el inmueble de investigación y para el registro antes descrito manifestó contar con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28515-151LOCRI8D. -----

Así también, mediante oficio AC/DGG/DG/SVR/JUDVGMYP/733/2023 de fecha 21 de junio de 2023, la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que se solicitó al personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, llevar a cabo la visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVE/297/2023, en el establecimiento mercantil denominado “Tamales Madre”, en el predio de mérito, misma que se ejecutó en fecha 16 de junio de 2023, y se turnó mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGMYP/701/2023 de fecha 19 de junio de 2023 copias simples de la orden y acta respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a esa Dirección General, para su conocimiento y sustanciación del procedimiento. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc el uso de suelo habitacional se encuentra permitido, sin embargo, en el sitio objeto de investigación se ejerce el uso de suelo para tamalería el cual también se encuentra permitido.

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 Reglamiento de la Ley Orgánica citada, y Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

1. Al inmueble ubicado en Calle Liverpool número 44 A Local 1, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5095-SOT-1327**

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio número 28515-151LOCR18D, cadena de verificación: VW7immJzEOmAjy3pwd8cNA==, expedido en fecha 21 de agosto de 2018, que certifica la zonificación antes referida y los usos del suelo permitidos de los que se identifica el uso habitacional y el de tamalería. -----

- En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: .....

## -RESOLVE

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, .....

**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. -----

*[Handwritten signature]*

JANC/EBP/GBM