

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5585-SOT-1703

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 2025

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-5585-SOT-1703, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 19 de agosto de 2025, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia, mediante la cual 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), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Colonia Del Valle número 535, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de septiembre de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y 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 BIS, VII, VIII y 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 analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como son: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

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

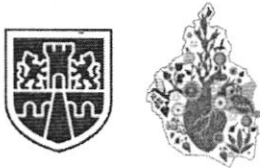
Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m2 de terreno), asimismo, le aplica la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m2 de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad: Diagonal San Antonio y Av Colonia Del Valle, donde el uso de suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que se constató un inmueble de un nivel de altura con accesorias, el establecimiento se identifica por un pizarrón que se encuentra en la fachada. Al momento de la diligencia el establecimiento se encuentra cerrado. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, y/o Encargado del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se ejercen. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 06 de octubre de 2025, una persona quien omitió manifestar la calidad en la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones dentro de las cuales se encuentran las siguientes: -----

"(...) 1. El establecimiento Rosie Bistro dejó de operar el día 8 de agosto de 2025. 2. El día 8 de septiembre de 2025 se alcanzó de manera verbal, un acuerdo para el traspaso del negocio. 3. El convenio de traspaso se suscribió formalmente el día 15 de septiembre de 2025. 4. El contrato de renta del local venció el día 20 de septiembre de 2025 y, con posterioridad, el inmueble fue renovado por cuenta del nuevo inquilino. 5. Se hace constar que Rosie Bistro ya no opera; el negocio queda formalmente cerrado (...)". -----

Y proporcionó como prueba de su dicho, entre otros, copia simple del "contrato de traspaso de negocio". -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5585-SOT-1703

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica a la persona denunciante con la finalidad de que corroborará si el establecimiento denominado "Rosie Bistró" seguía operando, sin embargo, la llamada no fue atendida. -----

Por otro lado, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso del Suelo que amparen las actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, sin que a la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta a lo solicitado. -----

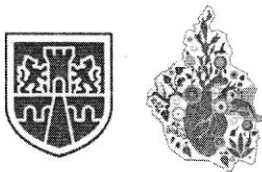
Adicionalmente, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-9966-2025, solicitó a la Dirección General de Jurídico y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo al establecimiento denominado "Rosie Bistró", sin que a la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, si bien las actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentran prohibidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, lo cierto es que el establecimiento con denominación "Rosie Bistró" dejó de operar. -----

Cabe señalar que el 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, 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 inmueble ubicado en Avenida Colonia Del Valle número 535, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m2 de terreno), asimismo, le aplica la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m2 de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad: Diagonal San Antonio y Av. Colonia Del Valle, donde el uso de suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

2. Durante el reconocimiento de hechos se constató un inmueble de un nivel de altura con accesorias, el establecimiento se identifica por un pizarrón que se encuentra en la fachada, al momento de la diligencia el establecimiento se encuentra cerrado. -----
3. Si bien las actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentran prohibidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, lo cierto es que el establecimiento con denominación "Rosie Bistró" dejó de operar, según las documentales que obran en el expediente y las pruebas ofrecidas por el denunciado.-----

----- **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 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/MAZA/LEGE