

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3892-SOT-1237

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 FEB 2026**

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2025-3892-SOT-1237**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de junio de 2025, 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 presencialmente presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades del establecimiento con denominación "Wallace Whisky Bar" que opera en el predio ubicado en Calle Tamaulipas número 45, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de junio de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizó reconocimiento de hechos, se solicitó información a las autoridades 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, VIII 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. -----

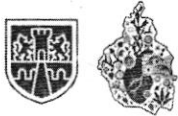
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento. -----

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

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

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene 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; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3892-SOT-1237

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -

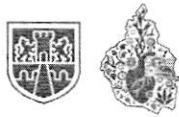
En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----

Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -

Asimismo, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o 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, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----

Así también, de conformidad al artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las personas que ejerzan **actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida** podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto. -----

Sin embargo, dicho artículo también prevé que el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad **será aplicable para los establecimientos mercantiles de impacto vecinal**, en términos de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (salones de fiestas, **restaurantes**, establecimientos de hospedaje, clubes privados, salas de cine y autocinemas **con o sin venta de bebidas alcohólicas**, teatros y auditorios), **en la superficie total en la que se ejerzan, siempre y cuando la persona interesada acredite tener más de cinco años ejerciendo de forma continua el giro mercantil en el predio en donde se ubique** y éste no se encuentre en alguno de los supuestos establecidos en el párrafo tercero de este artículo. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3892-SOT-1237

Asimismo, la persona interesada proporcionará los datos y presentará en archivo digital los documentos de identificación personal y del inmueble correspondiente, así como la descripción precisa de la actividad que se ejerce y área del inmueble destinada a ésta de acuerdo con el formulario. -----

Por otra parte, la vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le asigna la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20% máximo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa), donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, salón de fiestas y/o centro nocturno en cualquier superficie a ocupar del predio **se encuentra prohibido**, de conformidad con la Tabla de Usos del Programa en mención. -----

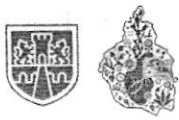
Al respecto, en fecha 05 de agosto de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se advirtió la existencia de un inmueble conformado por un nivel de altura, delimitado por una cortina comercial de color negro sobre la cual se observa un letrero con las leyendas "Wallace Whisky Bar" "GUINNESS". Durante la diligencia no se advierte el funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría, giró el oficio PAOT-05-300/300-07580-2025 con fecha 08 de julio de 2025, al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable del establecimiento denunciado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble de mérito. -----

En respuesta mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría, en fecha 13 de agosto de 2025 una persona que se ostentó como representante legal proporcionó copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad de fecha 21 de junio de 2023, con folio número 11335-201CABL23, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el giro de restaurante, en una superficie reconocida de 403 m2. -----

En ese sentido, mediante oficios PAOT-05-300/300-07409-2025 de fecha 07 de julio de 2025 y PAOT-05-300/300-10627-2025 de fecha 15 de septiembre de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Directora del Registro de Planes y Programas en la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana informar si el uso de suelo para Restaurante con venta de bebidas con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, -----

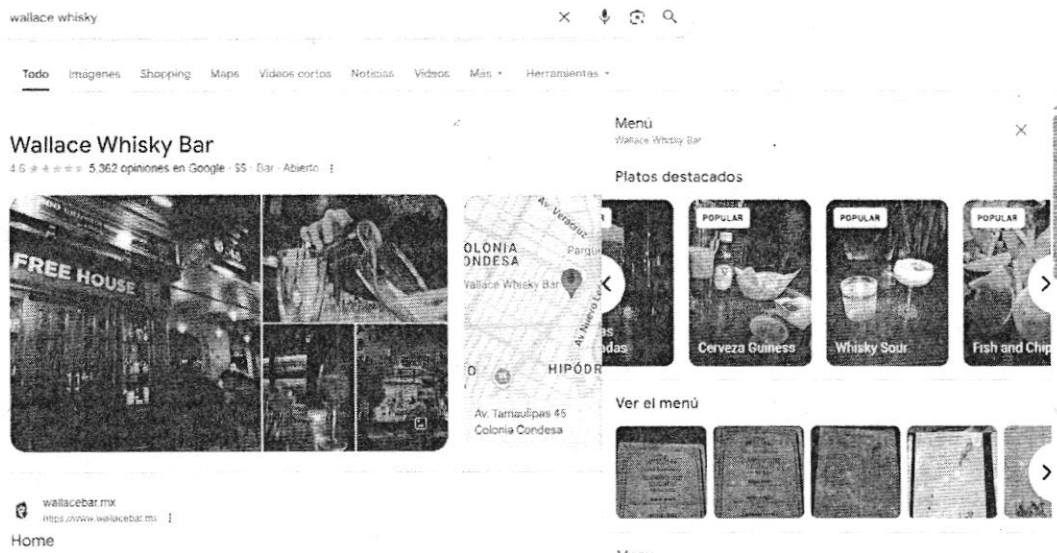


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EXPEDIENTE: PAOT-2025-3892-SOT-1237

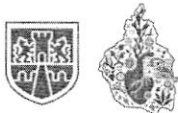
discotecas, cervecerías y pulquería, se encuentran permitidos en la zonificación que le aplica al predio de referencia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como, informar si para el predio denunciado, emitió el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 11335-201CABL23, expedido el 21 de junio de 2023, en caso afirmativo, enviar copia del mismo, así como de las documentales que sustentaron su emisión. Sin que al momento de la presente resolución se cuente con respuesta alguna. -----

Aunado a lo anterior, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito de esta unidad administrativa realizó consulta en internet, de la que se advierte que en el establecimiento mercantil se realiza la venta de bebidas alcohólicas de manera preponderante, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



Fuente: Consulta realizada en el portal Google en fecha 11 de septiembre de 2025

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-10648-2025, de fecha 15 de septiembre de 2025, se solicitó al Director General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el inmueble de mérito, a fin de corroborar que las actividades que se realizan en el establecimiento denunciado, se apeguen a lo autorizado en el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 11335-201CABL23, expedido el 21 de junio de 2023, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin que al momento de la presente resolución se cuente con respuesta alguna. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3892-SOT-1237

En conclusión, las actividades realizadas en el establecimiento objeto de investigación, cuentan con el Certificado de Uso de suelo por Reconocimientos de Actividad con folio número 11335-201CABL23, expedido el 21 de junio de 2023 por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, aportado por el promovente, para el uso de "Restaurante", sin embargo, mediante el análisis de la información obtenida a través de internet, se advirtió que en el establecimiento opera de manera preponderante un bar, lo cual presumiblemente corresponde a otro giro, incumpliendo lo establecido en dicho certificado. -----

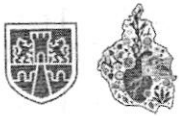
Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-10648-2025 de fecha 15 de septiembre de 2025, a través del cual verifique que las actividades que se realizan en el establecimiento denunciado, se apeguen a lo autorizado en el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 11335-201CABL23, expedido el 21 de junio de 2023, de ser el caso enviar copia de la resolución emitida al efecto. -----

Corresponde a la Dirección de Registros de Planes y Programas en la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, informar lo solicitado mediante oficios PAOT-05-300/300-07409-2025 de fecha 07 de julio de 2025 y PAOT-05-300/300-10627-2025 de fecha 15 de septiembre de 2025. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le asigna la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20% máximo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa), donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, salón de fiestas y/o centro nocturno en cualquier superficie a ocupar del predio **se encuentra prohibido**, de conformidad con la Tabla de Usos del Programa en mención. -----
2. Las actividades realizadas en el establecimiento objeto de investigación, cuentan con el Certificado de Uso de suelo por Reconocimientos de Actividad con folio número 11335-201CABL23, expedido el 21 de junio de 2023 por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, aportado por el promovente, para el uso de "Restaurante", sin embargo, mediante el análisis de la información obtenida a través de internet, se advirtió que en el establecimiento opera de manera preponderante un bar, lo cual presumiblemente corresponde a otro giro, incumpliendo lo establecido en dicho certificado. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3892-SOT-1237

3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-10648-2025 de fecha 15 de septiembre de 2025, a través del cual verifique que las actividades que se realizan en el establecimiento denunciado, se apeguen a lo autorizado en el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 11335-201CABL23, expedido el 21 de junio de 2023, de ser el caso enviar copia de la resolución emitida al efecto. -----
4. Corresponde a la Dirección de Registros de Planes y Programas en la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, informar lo solicitado mediante oficios PAOT-05-300/300-07409-2025 de fecha 07 de julio de 2025 y PAOT-05-300/300-10627-2025 de fecha 15 de septiembre de 2025. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y a la Dirección de Registros de Planes y Programas en la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, 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 Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SJ/JHM/RCV