Expediente: PAOT-2026-2426-SOT-838

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 20 NOV 2026 .----------

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 y VI, 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-2026-2426-SOT-838, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de abril de 2026, 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, vigente al momento de la presentación de la denuncia, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ocupación a la vía pública, por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Choripán Bodegón Argentino" ubicado en Calle Zacatecas número 143, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de mayo de 2026.----------

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades correspondientes, 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) y ocupación a la vía pública como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos de la Ciudad de México. ----------

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) y ocupación a la vía pública

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, 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. ----------

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 los 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. ----------

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. ----------

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 51penúltimo 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. ---

En relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 del desarrollo urbano. ----------

En relación a la ocupación de la vía pública, el artículo 14 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas podrán colocar en la vía pública enseres e instalaciones que sean necesarios para la prestación de sus servicios, previo aviso que ingresen al Sistema y el pago de los derechos que estable el Código Fiscal de la Ciudad de México, mismo que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 de la referida Ley tendrá vigencia de un año y podrá ser revalidado por períodos iguales con la sola manifestación que el titular ingrese al Sistema de que las condiciones no han variado y el pago de derechos que establezca el Código Fiscal de la Ciudad de México. En caso de vencimiento del Aviso o de violación a lo dispuesto por esta Ley, el titular estará obligado a retirar los enseres o instalaciones por su propia cuenta. ----------

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtemoc, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada50 .00 m2 de terreno) en donde el uso de suelo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de soda, antojeras, torterias y cocinas y/o restaurantes con venta de bebidas alcohólicas se encuentran **PROHIBIDAS** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención.-

De los hechos denunciados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2024-7477-SOT-2068, derivado de la presentación de una denuncia ciudadana, el cual fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 29 de agosto de 2025, en la que se determinó lo siguiente: ----------

1. *"Al predio ubicado en Calle Zacatecas 143, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación* ***H/4/20/M*** *(Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 20.00 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para restaurante-bar se encuentra prohibido en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención.*----------

2. *Durante el reconocimiento de hechos realizado en 09 de diciembre de 2024, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la existencia de un inmueble conformado por*

cinco niveles, que en la planta baja se identifica un establecimiento mercantil con la denominación "Choripa Bodegón Argentino". ----------

3. *Del estudio de las constancias que obran en el expediente se acredita que el establecimiento mercantil denominado "Choripa Bodegón Argentino" cuenta con el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 1193-201RAVI23 de fecha 17 de febrero de 2023, que reconoce los giros de* ***cafetería, fuente de sodas, neverías, refresquerías y similares*** *en una superficie de 66.48 m2, mismo que fue utilizado para tramitar el Aviso de Funcionamiento de Bajo Impacto, folio CUAVAP2924-60000083257 de fecha 16 de diciembre de 2024, para los mismos giros. Sin embargo, se constató que el establecimiento opera como restaurante de cortes y/o parilla argentina, lo cual implica que la actividad desarrollada no se ajusta a los usos reconocidos en el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad ni en el Aviso de Funcionamiento de Bajo Impacto, motivo por el cual se contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas de la Ciudad de México.* -----

4. *Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten aplicables; remitiendo copia certificada de la resolución emitida.* ----------

5. *Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Choripa Bodegón Argentino", ubicado en el predio de mérito, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten aplicables.* ---------- "

El expediente de referencia se encuentra en seguimiento, de conformidad con lo previsto en el último párrafo del artículo 96 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

En ese sentido, con motivo de las gestiones realizadas para el seguimiento de dicha resolución, se generaron diversas actuaciones documentales que guardan relación con las materias objeto de investigación en el presente expediente, por lo que fueron consideradas como antecedentes relevantes para su análisis. Al respecto, mediante el oficio PAOT-05-300/300-04811-2026 de fecha 26 de mayo de 2026, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada para el establecimiento mercantil dominado "Choripa Bodegón

Argentino" con giro de restaurante de cortes y/o parrilla argentina, y en caso de que no se haya instrumentado a la fecha, realizar las acciones necesarias para su ejecución, considerando para tales efectos la resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría.: ----------

En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/7586/2026 de fecha 15 de octubre de 2026, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México envió a esta Subprocuraduría copia simple de la Resolución Administrativa de fecha 25 de marzo de 2026, relativo al expediente **INVEACDMX/OV/DU/469/2026**; en ese sentido informó que, derivado de la visita de verificación instrumentada el 24 de febrero de 2026, se advirtió el aprovechamiento del uso de suelo para "restaurante con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo", sin que contara con Certificado de Uso de Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que amparen que el mismo se encuentra permitido. En consecuencia, mediante dicha resolución **se determinó imponer, una sanción económica al titular, así como ordenar que, se abstenga de realizar la actividad observada al momento de la visita de verificación, hasta en tanto obtenga un Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que, ampare el uso de suelo ejercido**. ----------

Ahora bien, del reconocimiento de hechos de fecha 18 de julio de 2026, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 5 niveles de altura que en planta baja se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "Choripa Bodegón Argentino", con giro de restaurante; asimismo se advirtió de la ocupación de la vía pública, mediante la colocación de enseres consistentes en una estructura tipo "carpa" utilizada a manera de techumbre, bajo la cual se encontraban dispuestas mesas y sillas para la atención de comensales, abarcando una longitud de aproximadamente 6 metros. ----------

Al respecto, mediante el oficio PAOT-05-300/300-07693-2026 de fecha 10 de agosto de 2026, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía de Cuauhtémoc, instrumentar la visita de verificación para el establecimiento mercantil denominado "Choripán Bodegón Argentino" en materia de establecimientos mercantiles, a efecto de constatar si los enseres instalados cuentan con el aviso correspondiente y, en su caso, verificar que su colocación se ajusta a los términos autorizados; y en caso de advertirse irregularidades, imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como adoptar las acciones necesarias para la recuperación de la vía pública. ----------

En respuesta, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el oficio ACUH/DGG/DG/SSG/JUDGM/1171/2026 de fecha 24 de agosto de 2026 informó que, después de realizar una búsqueda exhaustiva se localizó: ----------

1. Funcionamiento de Bajo Impacto (EM-03), con Clave Única de Establecimiento CU2023-03-15MAVBA00371527 y Folio Único de Trámite CUAVAP2024-04-010000054975 expedido en fecha

01 de abril de 2024, para el establecimiento mercantil denominado "**CHORIPA BODEGON ARGENTINO**" con giro de cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares, en una superficie de 66.48 m2. ----------

2. Avisos/Revalidación y colocación de enseres (EM-09), con Clave Única de Establecimiento CU2023-03-15MAVBA00371527 y Folio Único de Trámite CUAVACT2026-08-130000159910 expedido en fecha 13 de agosto de 2026, relativo al establecimiento mercantil denominado **"CHORIPA BODEGON ARGENTINO" con giro de cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares** en una superficie de 66.48 m2. ----------

Adicionalmente, refirió que, respecto a la visita de verificación solicitada, remitieron copia a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtemoc, para su atención y debido seguimiento. ----------

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-10862-2026, de fecha 05 de noviembre de 2026, solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el cumplimiento de la resolución de fecha 25 de marzo 2026, relativa al expediente INVEACDMX/OV/DU/469/2026, así como las acciones realizadas para dar seguimiento a las medidas y sanciones determinadas en la misma; sin que al momento de emisión de la presente Resolución haya atendido el requerimiento de esta Entidad. ----------

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se advierte que en el establecimiento mercantil denominado **"Choripa Bodegón Argentino",** ubicado en Calle Zacatecas número 143, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, **se desarrolla la actividad de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo**, lo cual contraviene la zonificación aplicable al predio de meritó sin que obre en el expediente Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que ampare dicha actividad como permitida. ----------

En consecuencia, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el cumplimiento de la resolución administrativa de fecha 25 de marzo de 2026, relativa al expediente INVEACDMX/OV/DU/469/2026, solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-10862-2026; y en su caso, instrumentar una nueva visita a efecto de corroborar que se cumpla con la zonificación aplicable. ----------

Por otra parte, respecto de la ocupación de la vía pública mediante la colocación de enseres, se advierte un Aviso de funcionamiento y colocación de enseres, expedido el 13 de agosto de 2026, para el establecimiento mercantil denominado "CHORIPA BODEGON ARGENTINO", con giro de cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares, lo cual difiere del funcionamiento observado por esta

Subprocuraduría. No obstante, al no contar con copia del aviso ni de sus anexos, no fue posible conocer las características, ubicación y condiciones específicas bajo las cuales fue autorizada la colocación de los enseres y, por lo tanto, no es posible determinar si estas corresponden con las características y ubicación de los elementos constatados. Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, solicitada para el establecimiento denominado "CHORIPA BODEGON ARGENTINO", a efecto de constatar si los enseres instalados se ajustan a los términos autorizados y, en su caso, las acciones adoptadas para la recuperación de la vía pública. ----------

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Zacatecas número 143, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de terreno) en donde el uso de suelo para **restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de soda, antojeras, torterias y cocinas y/o restaurantes con venta de bebidas alcohólicas se encuentran PROHIBIDOS** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. ----------

2. En ese sentido, se advirtió el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "Choripa Bodegón Argentino" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, incumpliendo con la zonificación aplicable, lo cual contraviene la zonificación aplicable al predio de meritó sin que obre en el expediente Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que ampare dicha actividad como permitida. ----------

   Asimismo, se constató la colocación de enseres consistentes en una estructura tipo carpa, bajo la cual se encontraban dispuestas mesas y sillas para la atención de comensales. Al respecto, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que localizó un Aviso de funcionamiento y colocación de enseres para el establecimiento mercantil denominado "CHORIPA BODEGON ARGENTINO", con giro de cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares, lo cual difiere del funcionamiento observado por esta Subprocuraduría. No obstante, al no contar con copia del aviso ni de sus anexos, no fue posible conocer las características, ubicación y condiciones específicas bajo las cuales fue autorizada la colocación de los enseres y, por lo tanto, no es posible determinar si estas corresponden con las características y ubicación de los elementos constatados. ----------

3. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el cumplimiento a la resolución administrativa de fecha 25 de marzo de 2026, relativa al expediente INVEACDMX/OV/DU/469/2026, solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-10862-2026; y en su caso, instrumentar una nueva visita a efecto de corroborar que se cumpla con la zonificación aplicable. ----------

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, solicitada para el establecimiento denominado "CHORIPA BODEGON ARGENTINO", a efecto de constatar si los enseres instalados se ajustan a los términos autorizados; y en caso, las acciones adoptadas para la recuperación de la vía pública. ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 Jurídica de la Alcaldía Cuauhtémoc, y la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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 Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SSJ/JHM/MAPG