

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3791-SOT-1206

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 AGO 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 fracciones III y VI, 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-2025-3791-SOT-1206, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 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, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por el funcionamiento del establecimiento con giro de venta de pizzas en el predio ubicado en calle Xicoténcatl número 150, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de junio de 2025. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos denunciados, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, IV, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, VII, VIII y IX 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. -----

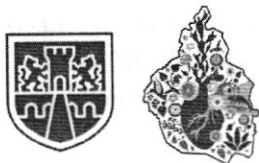
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos para la Ciudad de México y **vigentes al momento de la substanciación de la denuncia**, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" vigente. -----

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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3791-SOT-1206

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. -----

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

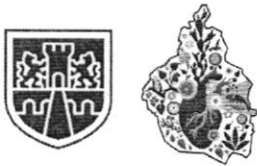
Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, así como los artículos 16 y 17 de su Reglamento, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la multicitada Ley de Desarrollo Urbano, 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. -----

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



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3791-SOT-1206

Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

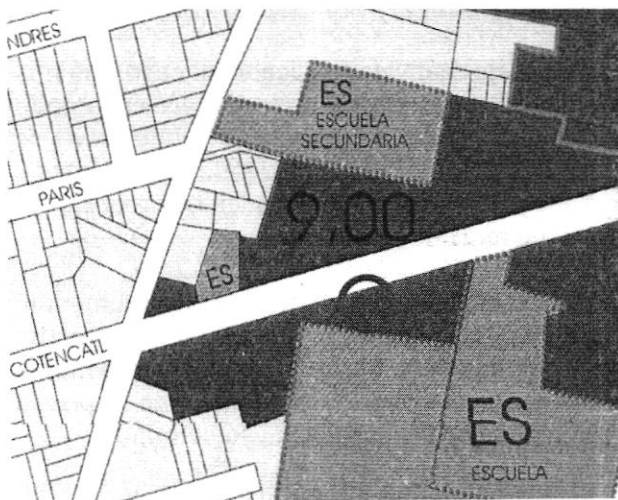
En materia de establecimiento mercantil, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, en el artículo 2 fracción XII, se define al establecimiento mercantil como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro. ---

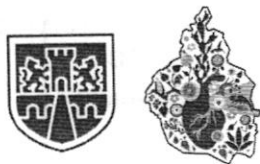
En el mismo sentido, el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que el titular del establecimiento sólo ejercerá exclusivamente el giro que se manifieste en el Aviso el cual debe ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Asimismo, el artículo 73 de la ley antes citada prevé que cuando el establecimiento no cuente con el aviso o permiso que acredite su legal funcionamiento; o cuando el aviso o permiso no hubiera sido revalidado, estando obligado el titular a hacerlo; procederá el estado de Suspensión Temporal de Actividades de forma inmediata.-----

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" vigente, al predio ubicado en calle Xicoténcatl número 150, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HU 9mts/40** (Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Comercio, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para "Venta de pizzas", no se encuentra PERMITIDO**, como a continuación se muestra: -----



Zonificación asignada al sitio denunciado de conformidad con el PPDU "Del Carmen" vigente

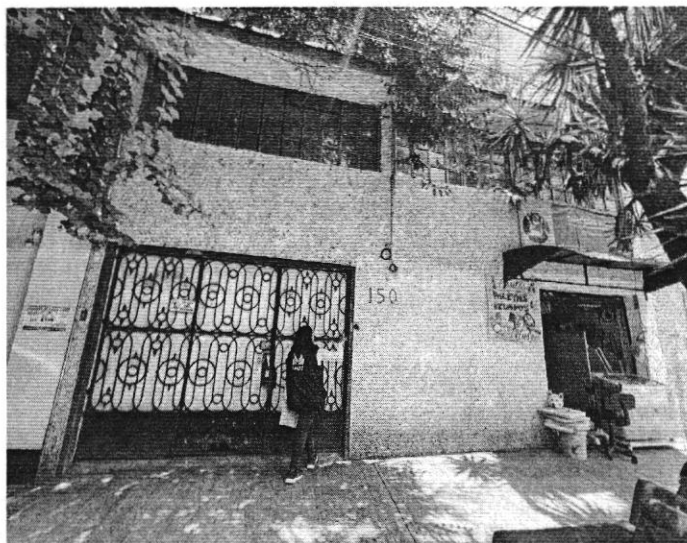
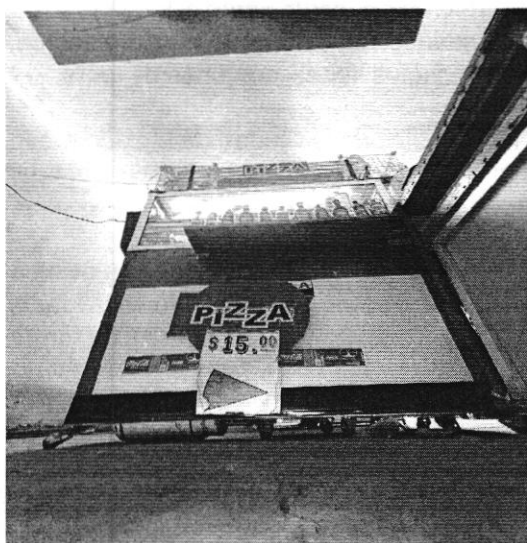


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3791-SOT-1206

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del establecimiento objeto de investigación, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles de altura, delimitado al exterior por muros de concreto y zaguán de herrería con cubierta de acrílico blanco, el cual estaba cerrado, durante la diligencia por un resquicio del zaguán se observó en el área de garaje un carrito de comida rápida con el rotulado de "PIZZA" mismo que se aprecia con diversos envases de salsas y un letrero de venta "\$15.00". No se observó letrero que indicara la razón social del establecimiento al exterior del predio. Como se muestra a continuación. -----



FUENTE: PAOT

Imágenes: Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-07271-2025 dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, a fin de que la persona responsable realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza, **sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento.** -----

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-07156-2025 se solicitó a la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, en su caso, si el uso del suelo para **venta de pizzas** se encuentra permitido o si es compatible u homologable con alguno de los usos de suelo permitido. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3791-SOT-1206

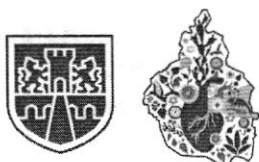
Al respecto, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DIGDU/1122/2025, informó que el predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Comercio, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre**, y de la revisión de la Tabla de Usos de Suelo del PPDU Del Carmen, el uso del suelo de **"Venta de pizzas"**, no se encuentra contemplado y se sujeta a la nota que se encuentra al pie de la Tabla, la cual indica **"1.- TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA, ESTARAN PROHIBIDOS"**.-----

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, mediante oficio PAOT-05-300/300-07371-2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Avisos, Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y/o Licencia de Funcionamiento registrada que autorice la operación de un establecimiento mercantil **con giro de venta de pizzas** en el predio objeto de denuncia, en caso de no contar con algún antecedente que acredite la legalidad de las actividades, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, informando las medidas de seguridad y sanciones que resultaron procedentes, toda vez que las actividades que se realizan en el sitio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", por lo que éste no es regularizable. ----

Al respecto la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos informó a esta Entidad que derivado de la búsqueda exhaustiva y minuciosa en los archivos físicos de esa Subdirección, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), **no localizó registro alguno** del predio ubicado en calle Xicoténcatl número 150, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán y solicitará a la Dirección Jurídica de esa demarcación territorial, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).-----

Por lo aquí referido, es importante indicar que sobre la materia de establecimientos mercantiles, el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos el vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como **aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles**, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano.-----

En conclusión, el establecimiento mercantil con giro de venta de pizzas en el predio ubicado en calle Xicoténcatl número 150, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, opera sin contar con certificado de uso de suelo que acredite como permitida dicha actividad. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3791-SOT-1206

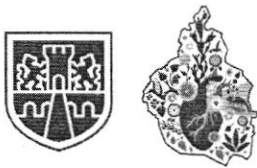
En virtud de lo anterior, y toda vez que el Uso del Suelo para venta de pizzas, no se encuentra permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" vigente, en ejercicio de las facultades que le son conferidas a la Alcaldía Coyoacán mediante la Ley Orgánica de las Alcaldías, así como el Reglamento de Verificación Administrativa, ambos vigentes en esta Ciudad, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado del procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan, por aprovechar un giro que es incompatible con el uso del suelo permitido; por lo que no es regularizable, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 predio donde se realiza la actividad propia del giro de venta de pizzas, ubicado en calle Xicoténcatl número 150, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" vigente le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Comercio, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre**, en donde el aprovechamiento del uso del suelo para **venta de pizzas** se encuentra **PROHIBIDO**.-----
2. En el predio denunciado opera un establecimiento en el que se ejerce el giro de giro de venta de pizzas, el cual **no se encuentra permitido** de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" vigente, por lo que el responsable no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite como permitido el uso que aprovecha, incumpliendo el uso de suelo aplicable. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado del procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, solicitada por la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos y esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-07371-2024, e imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan, por aprovechar un giro que es incompatible con el uso del suelo permitido; por lo que no es regularizable, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.----

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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3791-SOT-1206

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 fracciones 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 y a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, 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 del 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. -----

BGM/GASS