

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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-545-SOT-145

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 SEP 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-2025-545-SOT-145, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 21 de enero 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de galería en el predio ubicado en Calle Sinaloa número 217, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de febrero de 2025.

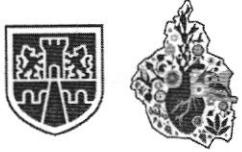
Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitud de información a las autoridades correspondientes, así también, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII y 25 Bis 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) y establecimiento mercantil, 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, todas 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 y establecimiento mercantil.**

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



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**Expediente: PAOT-2025-545-SOT-145**

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 del ordenamiento en comento, 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 multicitada Ley, 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 antes referida Ley, 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.

De conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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. -----

Respecto al legal funcionamiento, el artículo 2, fracción IV inciso a) de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el Aviso es el trámite administrativo mediante el cual las personas físicas o morales, a través del Sistema manifiestan bajo protesta de decir verdad, que cumplen con los requisitos previstos en la Ley, para la apertura, entre otros, de un establecimiento mercantil con giro de bajo impacto. -----



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-545-SOT-145

En ese sentido, de conformidad con el artículo 35 fracción XVI de la Ley en cita, se consideran de Bajo Impacto los establecimientos, en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. -----

En adición a lo anterior, el artículo 39 de la Ley aplicable, refiere que el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para **galería de arte** se encuentra permitido en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado en fecha 03 de abril de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató un inmueble de dos niveles identificado con el número 217, cuya fachada exhibía diversas lonas con las leyendas "CASA EME, clases cuerpo, galería mente y terapias espíritu", "Curso de Pascua", "Pintura, Yoga, Acrobacias y Teatro", así como otras que anunciaban actividades y servicios tales como "Veyou (Juice, Coffee, Tea)", "Fitness (Funcional, Pilates, Sculpt y Burn, Gimnasia acrobática)", "Danza (Ballet clásico, danza contemporánea, Ballroom, Heels Dance)", "Yoga (Power, Restucturativo)", "Sanación (Soundhealing Reiki)", "Terapias (Sanación, Psicoterapia, Fisioterapia y Reiki)", "Masajes (Shiatsu, Reflexología, Relajante, Descontracturante, Reductivo)" y "Clases de arte y talleres". -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-02088-2025 de fecha 25 de febrero de 2025, 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 realizan en el establecimiento objeto de denuncia, sin que al momento de emisión de la presente Resolución haya atendido el requerimiento de esta Entidad. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, a través del oficio PAOT-05-300/300-01691-2025 de fecha 24 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para galería de arte se encuentra permitido en el predio de mérito, y si esa Secretaría emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite las actividades antes referidas en el predio investigado. -----

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2729/2025 de fecha 20 de junio de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-545-SOT-145

Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que, de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplica las zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Alta= una vivienda cada 33.00 m<sup>2</sup> de la superficie de terreno), en donde el aprovechamiento del uso de suelo para **galería de arte se encuentra PERMITIDO**, y dentro de sus archivos se localizaron los siguientes Certificados: -----

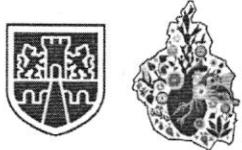
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20054-151ESMA13 con fecha de expedición 10 de julio de 2013.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22533-151COJ013 con fecha de expedición 07 de agosto de 2013.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1504-151JIAR16 con fecha de expedición 19 de enero de 2016.

En materia de establecimientos mercantiles, a través del oficio PAOT-05-300/300-02204-2025 de fecha 28 de febrero de 2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con antecedente de Aviso y/o Permiso en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles respecto de las actividades de galería de arte en el inmueble objeto de denuncia; y, en caso de no contar con tales documentales, llevar a cabo visita de verificación correspondiente en materia de uso de suelo y establecimientos mercantiles en el local referido. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/629/2025 de fecha 13 de marzo de 2025, la Subdirección de Servicio de Gobierno de esa Alcaldía informó que, tras la búsqueda realizada en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles y en el archivo físico de esa Subdirección, **no se localizó antecedente alguno para el giro de galería de arte en el predio señalado**; asimismo, indicó que la visita de verificación solicitada fue turnada a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la propia Alcaldía para su atención y seguimiento. -----

En relación con lo anterior, y a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó las actas circunstanciadas de fechas 20 de febrero y 12 de agosto de 2025, en las cuales se hizo constar que, de las consultas realizadas en diversos sitios de internet y plataformas digitales, se advirtió que en el predio de mérito se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "CASA EME", que se publicita como galería y/o sala de exposiciones, así también ofrece clases y talleres de danza, yoga, pintura, pilates y otras disciplinas. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente se advierte que en el establecimiento mercantil denominado "CASA EME" operan los giros de galería de arte, además de impartirse clases y talleres de danza, yoga, pintura, pilates y otras disciplinas; si bien dichas actividades se encuentran permitidas conforme a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-545-SOT-145

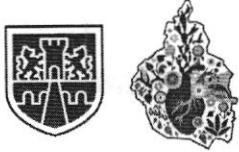
Alcaldía Cuauhtémoc, el establecimiento no cuenta con el Aviso o Permiso correspondiente, incumpliendo así lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, corresponde a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar el resultado del procedimiento administrativo derivado de la visita de verificación solicitada al establecimiento mercantil investigado, y remitir copia certificada de la resolución administrativa en la que se determinen las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes. -----

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 predio ubicado en Calle Sinaloa número 217, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para **GALERÍA DE ARTE** se encuentra **PERMITIDO** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado en 04 de abril de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la existencia de un inmueble conformado por dos niveles de altura, cuya fachada exhibía diversas lonas con las leyendas "CASA EME, clases cuerpo, galería mente y terapias espíritu", "Curso de Pascua", "Pintura, Yoga, Acrobacias y Teatro", así como otras que anunciaban actividades y servicios tales como "Veyou (Juice, Coffee, Tea)", "Fitness (Funcional, Pilates, Sculpt y Burn, Gimnasia acrobática)", "Danza (Ballet clásico, danza contemporánea, Ballroom, Heels Dance)", "Yoga (Power, Reststructurativo)", "Sanación (Soundhealing Reiki)", "Terapias (Sanación, Psicoterapia, Fisioterapia y Reiki)", "Masajes (Shiatsu, Reflexología, Relajante, Descontracturante, Reductivo)" y "Clases de arte y talleres"". -----
3. Del estudio de las constancias que obran en el expediente se acredita que en el establecimiento mercantil denominado "CASA EME" operan los giros de galería de arte, además de impartirse clases y talleres de danza, yoga, pintura, pilates y otras disciplinas; si bien dichas actividades se encuentran permitidas conforme a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, el establecimiento no cuenta con el Aviso o Permiso correspondiente, incumpliendo así lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**Expediente: PAOT-2025-545-SOT-145**

4. Corresponde a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar el resultado del procedimiento administrativo derivado de la visita de verificación solicitada al establecimiento mercantil investigado, y remitir copia certificada de la resolución administrativa en la que se determinen las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

**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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**TERCERO.** - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

**CUARTO.** - 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. -----

SSJ/JHM/MAPG