

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **23 SEP 2025**.-----

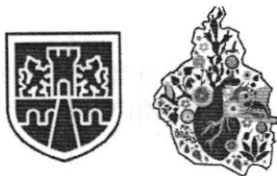
La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de 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-2025-370-SOT-98, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fecha 13 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 materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y obstrucción a la vía pública, por el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "Grupo EPM" con giro de servicios de limpieza, fumigación y/o sanitización en el inmueble ubicado en el predio ubicado en Calle Luisa número 201, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de enero de 2025. -----

Mediante acuerdo de modificación de domicilio de fecha 10 de marzo de 2025, se determinó señalar como domicilio de los hechos objeto de investigación el predio ubicado en Calle Luisa número 201 BIS, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 BIS 1 fracciones III, IV y V, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como los artículos 74, 89 y 90 de su Reglamento. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, se solicitó información y/o a comparecer al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción XIII, 25 fracciones I, III, V, 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y obstrucción a la vía pública, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, así como el Reglamento de Tránsito y la Ley de Cultura Cívica, todas las anteriores para la Ciudad de México. -----

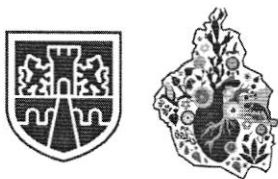
En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

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. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-370-SOT-98

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. -----

Así también, 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 (...)". -----

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. -----

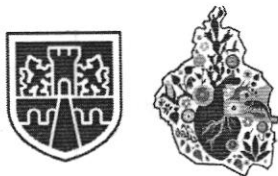
De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), en donde el uso de suelo para **servicios de limpieza, fumigación y/o sanitización no se encuentran contemplados** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----

Ahora bien, del reconocimiento de hechos de fecha 19 de junio de 2025, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, en el que no se observó letrero alguno que refiriera denominación o razón social que permitiera inferir el tipo de actividades realizadas, y no se constató actividad alguna en el inmueble. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-03264-2025 de fecha 27 de marzo de 2025, dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil objeto de investigación, con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades en el inmueble objeto de investigación. -----

En respuesta, mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 23 de junio de 2025, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, realizó diversas manifestaciones "*(...) la casa habitación no la habito por el momento en virtud que requieren diversos trabajos para estar en condiciones de ser habitada apropiadamente (...) El inmueble materia de investigación, no lleva a cabo ningún giro mercantil de ninguna índole (...)*". Adicionalmente anexo a su escrito con imágenes como soporte documental para corroborar las condiciones actuales del inmueble. -

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, a través de los oficios PAOT-05-300/300-01694-2025 y PAOT-2025-05-300/300-03463-2025 de fechas 24 de febrero y 03 de abril de 2025 respectivamente, solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-370-SOT-98

Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para servicios de limpieza, fumigación y/o sanitización se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio objeto de investigación, y si esa Secretaría emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite el uso de suelo antes referido en el inmueble de mérito. -----

Al respecto, mediante los oficios SPOTMET/DGOU/DRPP/2239/2025 y SPOTMET/DGOU/DRPP/2456/2025 de fechas 21 de mayo y 06 de junio de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de esa Secretaría informó que de conformidad al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez al predio de interés le aplica la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), en donde el aprovechamiento del uso del suelo para servicios de limpieza, fumigación y/o sanitización, no se encuentra contemplado en la Tabla de Uso de Suelo del citado Programa, no obstante, deberá sujetarse a los usos establecidos en el mismo. -----

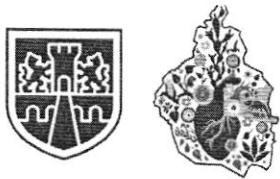
En conclusión, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, el uso de suelo para **servicios de limpieza, fumigación y/o sanitización no se encuentra contemplado** en la Tabla de Usos de Suelo, por lo que deberá sujetarse a los usos establecidos en el mismo; sin embargo, de las constancias que integran el expediente no se constató la ejecución de dicha actividad en el predio de mérito. -----

2. En materia de establecimiento mercantil y ocupación de la vía pública.

De conformidad con el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil. -----

Asimismo, de conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

En ese sentido, el Aviso a que se refiere el artículo anterior 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, en términos del artículo 39 de la Ley en cita. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-370-SOT-98

En relación a la obstrucción de la vía pública, el artículo 34 fracción VI del Reglamento de Tránsito de la Ciudad de México establece que está prohibido cerrar u obstruir la circulación con vehículos o cualquier otro objeto, salvo que se cuente con la autorización correspondiente para la restricción temporal de la vía con motivo de la realización de algún evento. Los conductores que infrinjan esta disposición serán sancionados con una multa equivalente a 1, 5 o 10 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente o arresto administrativo de 6 a 12 horas. -----

Al respecto, del reconocimiento de hechos de fecha 19 de junio de 2025, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, en el que no se observó letrero alguno que refiriera denominación o razón social que permitiera inferir el tipo de actividades realizadas. Durante la diligencia no se constató actividad alguna en el inmueble, ni obstrucción a la vía pública derivada de un establecimiento mercantil en operación. -----

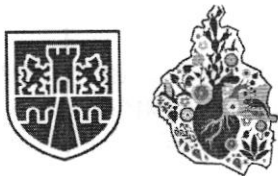
Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-03264-2025 de fecha 27 de marzo de 2025, dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil objeto de investigación, a fin de que aportara los elementos que acreditaran las actividades desarrolladas en el inmueble señalado. En respuesta, mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría el 23 de junio de 2025, una persona que se ostentó como propietario del inmueble denunciado manifestó lo siguiente: -----

"(...)

- a) *El inmueble materia de investigación, no lleva a cabo giro mercantil de ninguna índole, ni se obstaculiza la vía pública (...)*
- b) *Mi propiedad cuenta con estacionamiento amplio que presto (NO RENTO) (...) para que pueda ingresar sus vehículos y resguardarlos, esto no implica que se realice alguna actividad mercantil, comercial etc. (...)"*

Asimismo, acompañó a su escrito diversas imágenes como soporte documental para corroborar las condiciones actuales del inmueble. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-02329-2025 de fecha 28 de febrero de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez informar si se había emitido Aviso y/o Permiso para las actividades de servicios de limpieza, fumigación y/o sanitización en el inmueble de referencia. Al respecto, a través del oficio DGJGNU/DG/3401/2025 de fecha 19 de marzo de 2025, la Dirección de Gobierno de esa Alcaldía informó que, tras la búsqueda en los archivos físicos y en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), no se localizó antecedente alguno vinculado al domicilio señalado.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-370-SOT-98

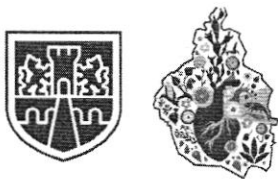
En relación a lo anterior, a través del oficio PAOT-05-300/300-03511-2025 de fecha 07 de abril de 2025, esta Subprocuraduría reiteró la solicitud a la citada Dirección General, respecto del inmueble ubicado en Calle Luisa número 201 BIS, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, requiriendo, en caso de no existir el referido Aviso y/o Permiso, instrumentara las acciones de verificación en materia de uso de suelo y establecimientos mercantiles, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta, mediante el oficio DGJGNU/DG/5158/2025 de fecha 29 de abril de 2025, la Dirección de Gobierno de esa Alcaldía informó que, tras la búsqueda realizada en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y en el archivo físico de la Dirección de Gobierno de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, no se localizó antecedente alguno respecto del inmueble en cuestión. Asimismo, señaló que, mediante oficio DGJGNU/DG/4844/2025 de fecha 23 de abril de 2025, se turnó a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de esa Alcaldía a efecto de instrumentar visita de verificación en el sitio. -----

En relación con lo anterior, y a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó el acta circunstanciada de fecha 20 de agosto de 2025, en la cual se hizo constar que se realizaron consultas en diversos sitios de internet y plataformas digitales con el propósito de identificar las actividades y servicios que el establecimiento mercantil denominado "GRUPO EPM" ofrece públicamente. No obstante, de la búsqueda efectuada no se advirtió evidencia alguna que confirmara la existencia de actividad mercantil en el inmueble denunciado. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente citado al rubro, se desprende que no se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "GRUPO EPM", y de las pruebas aportadas por quien se ostentó como propietario se advirtió que el predio es de uso habitacional; por lo tanto, se actualiza lo previsto en el artículo 27, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al configurarse imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

Por último, en relación con la presunta obstrucción de la vía pública, no se constató dicha circunstancia durante la diligencia practicada; sin embargo, debe señalarse que, en términos del artículo 28, fracción II de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, constituye una infracción contra la seguridad ciudadana impedir o estorbar de cualquier forma el uso de la vía o del espacio público, así como la libertad de tránsito o de acción de las personas, salvo que exista permiso o causa justificada; en consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 15, fracción VIII, de la misma Ley, es facultad y deber de toda persona requerir la presencia de la autoridad policial cuando tenga conocimiento de conductas o hechos que puedan causar daño a personas o bienes de terceros, a fin de que el presunto infractor sea detenido y presentado ante el Juzgado Cívico en términos del artículo 65 del citado ordenamiento. -----



Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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

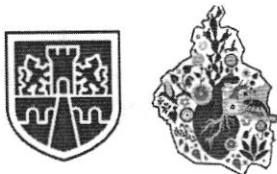
1. Al predio ubicado en Calle Luisa número 201 BIS, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, al predio objeto de investigación le aplican la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), en donde el uso de suelo para **servicios de limpieza, fumigación y/o sanitización no se encuentran contemplados** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----
2. En síntesis, del análisis integral de las constancias del expediente se desprende que en el predio objeto de investigación no se constató el funcionamiento de establecimiento mercantil denominado "Grupo EPM", tampoco la ejecución de actividades relacionadas con servicios de limpieza, fumigación o sanitización, ni la obstrucción de la vía pública, En consecuencia, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27, fracciones III y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

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. -----

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 y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-370-SOT-98

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Benito Juárez. -----

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. -----

SSJ/JHM/MAPG