

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1508-SOT-439

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 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-2025-1508-SOT-439, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de marzo 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 materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil por el funcionamiento de un local comercial por la venta de productos chinos en el sótano del predio ubicado en Calle República de Argentina número 78, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de marzo de 2025.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, 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.

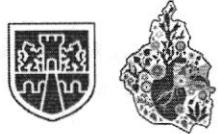
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y 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:

En materias de desarrollo urbano (uso de suelo) 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 urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1508-SOT-439

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 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. -----

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. -----

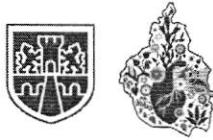
En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, los artículos 47 y 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. --

En relación con lo anterior, 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. -----

Ahora bien, en materia de establecimientos mercantiles, de conformidad con el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, 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, conforme al artículo 10 apartado A fracciones II y XI de la Ley en mención, 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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1508-SOT-439

En este sentido, el artículo 39 de la multicitada Ley, 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 conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HC/*25 (Habitacional con Comercio, * número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre), donde el uso para local comercial para la venta de productos chinos; tal y como fue denunciado, no se encuentra contemplado en la Tabla de Uso de Suelo del Programa en mención, no obstante, el uso de suelo para mercado, bazar, plazas, comercio al por menor y al por mayor de productos para uso personal y doméstico se encuentra permitido en todos los niveles. -----

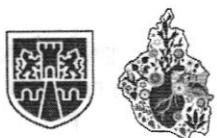
Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 19 de junio de 2025, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 niveles de altura y semisótano, el cual ostentaba un letrero con la leyenda "Venta al por mayor de productos para el hogar". Durante la diligencia se identificó que la planta baja del inmueble en mención, así como **el semisótano del mismo se usa para el comercio de productos varios.** -----

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-04283-2025 de fecha 24 de abril de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Encargado del establecimiento de interés, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara los documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble en cuestión, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta a lo solicitado por esta entidad. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-04312-2025 de fecha 29 de abril de 2025, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación el uso de suelo para local comercial se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio objeto de investigación, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, asimismo, informar si esa Dirección emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acrediten el uso de suelo en mención. -----

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2607/2025 de fecha 17 de junio de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas, adscrita a la Dirección General referida en el párrafo que antecede informó que el uso de suelo para local comercial se encuentra prohibido en la zonificación aplicable al predio de mérito, asimismo, señaló que, de la búsqueda en los registros de esa Dirección, no se localizó antecedente alguno acredite el uso para **local comercial en sótano**, para el inmueble de referencia. -----

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-04593-2025 de fecha 05 de mayo de 2025, esta entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) que acrediten



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1508-SOT-439

las actividades en el inmueble objeto de investigación, así como, realizar las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil en el inmueble de referencia a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/1211/2025 de fecha 20 de mayo de 2025, la Subdirección de Servicios de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que, de la búsqueda realizada en la base de datos y en el archivo de la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles perteneciente a esa Subdirección, **no se localizó antecedente de Aviso para el funcionamiento de un local comercial en el inmueble de mérito, por lo que, atendiendo a la solicitud de esta Subprocuraduría respecto a instrumentar las acciones de verificación correspondientes, se turnó copia a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía para su atención y debido seguimiento.** -----

En conclusión, de las constancias que integran al expediente al rubro citado se desprende que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble en cuya planta baja se observó la operación de un establecimiento mercantil con giro de "Venta al por mayor de productos para el hogar"; adicionalmente, **en el semisótano de dicho inmueble se constató también un local comercial destinado a la venta de productos varios.** -----

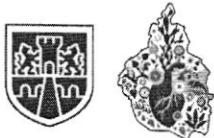
En este sentido es importante señalar que, en términos de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, el uso de suelo para "Venta al por mayor de productos para el hogar" se encuentra permitido en todos los niveles del inmueble. -----

Por otra parte, el uso de suelo para la venta de productos varios en semisótano no se encuentra contemplado en el programa aplicable; sin embargo, de lo informado por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2607/2025 de fecha 17 de junio de 2025, **el uso de suelo para local comercial en sótano se encuentra prohibido** en la zonificación aplicable al predio de mérito. -----

Aunado a lo anterior, dicho establecimiento no cuenta con Aviso ante Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) que ampare su legal funcionamiento, por lo que contraviene los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y 2 fracción IV y 10 apartado A fracciones II y XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles instrumentadas por la Subdirección de Verificación y Reglamentos en el inmueble de mérito, a solicitud de la Subdirección de Servicios de Gobierno de la misma Alcaldía. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo por las actividades de venta de productos varios que se realizan en el semisótano del inmueble objeto de investigación y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como, enviar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1508-SOT-439

Lo anterior, en términos de lo establecido en el Acuerdo por el que se emitió el Manual de Organización de la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 09 de julio de 2025. -

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, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

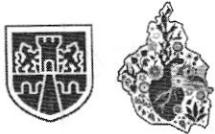
RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HC/*/25 (Habitacional con Comercio en planta baja, * número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre), donde el uso para local comercial se encuentra prohibido, mientras que el uso de suelo para mercado, bazar, plazas, comercio al por menor y al por mayor de productos para uso personal y doméstico se encuentra permitido en la Tabla de Uso de Suelo del Programa en mención. -----
2. De las constancias que integran al expediente al rubro citado se desprende que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble en cuya planta baja se observó la operación de un establecimiento mercantil con giro de "Venta al por mayor de productos para el hogar"; adicionalmente, **en el semisótano de dicho inmueble se constató también un local comercial destinado a la venta de productos varios.** -----

En este sentido es importante señalar que, en términos de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, el uso de suelo para "Venta al por mayor de productos para el hogar" se encuentra **permitido en todos los niveles del inmueble.** -----

Por otra parte, el uso de suelo para la venta de productos varios en semisótano no se encuentra contemplado en el programa aplicable, sin embargo, de lo informado por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2607/2025 de fecha 17 de junio de 2025, **el uso de suelo para local comercial en sótano se encuentra prohibido** en la zonificación aplicable al predio de mérito. -----

3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles instrumentadas por la Subdirección de Verificación y Reglamentos en el inmueble de mérito, a solicitud de la Subdirección de Servicios de Gobierno de la misma Alcaldía. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo por las actividades de venta 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-2025-1508-SOT-439

productos varios que se realizan en el semisótano del inmueble objeto de investigación y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como, enviar a esta entidad el resultado de su actuación. Lo anterior, en términos de lo establecido en el Acuerdo por el que se emitió el Manual de Organización de la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 09 de julio de 2025.

La presente resolución, únicamente se circscribe 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.

SEGUNDO. - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 de 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/VCU