

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2542-SOT-792

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

28 OCT 2025

Ciudad de México, a

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-2025-2542-SOT-792, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de abril 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "Choperia Moe" con giro de chelería en el predio ubicado en Calle 11 y/o 18 manzana 25 lote 1, Colonia José López Portillo, Alcaldía Iztapalapa con número de cuenta catastral 267_018_16; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 28 de abril de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, se solicitó información 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.

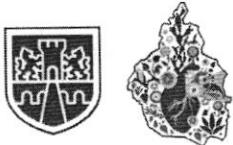
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como son: el Programa de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, 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 (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



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2542-SOT-792

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. -----

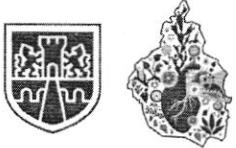
Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Así también, el artículo 43 de la 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 (...)". -----

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. -----

En relación a la materia de establecimiento mercantil, tenemos que 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. -----

Adicionalmente, en la fracción XIII, del artículo en mención, se entiende por giro de Impacto Vecinal, a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad, en los términos del artículo 19 de dicha Ley, tales como restaurantes y clubes privados. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2542-SOT-792

Por otro lado, el artículo 2 fracción XIV de la Ley de en mención, establece que se entenderá por giro de impacto zonal aquellas actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil que por sus características inciden en las condiciones viales y por los niveles de ruido en la tranquilidad de las áreas cercanas, tales actividades se refieren a aquellos establecimientos mercantiles cuyo giro primacial sea la venta o distribución de bebidas alcohólicas, en los términos del artículo 26 de esa Ley. -----

En ese sentido, los artículos 10 Apartado A fracción II y 31 fracciones VI y VII de la Ley de referencia, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia del Aviso o Permiso el cual debe de tener los datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar, dicho Permiso o Aviso 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.

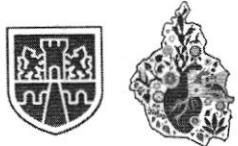
Es importante señalar que el artículo 39 señala que el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínima de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 de terreno) donde el uso de suelo para **chelería no se encuentra contemplado. No obstante, el uso para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías se encuentran prohibidos** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----

Ahora bien, del reconocimiento de hechos de fecha 04 de agosto de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la existencia de un predio con dos frentes por ubicarse en la esquina de las calles 11 y 08, en el que se desplantaba un inmueble preexistente de tres niveles de altura. En el primer nivel se observó un establecimiento mercantil con giro de tienda de abarrotes y otro con giro de recaudería, sin advertirse letrero que indicara la existencia u operación del establecimiento mercantil con la denominación "MOE". Durante la diligencia, los encargados de los establecimientos referidos manifestaron que en la acera contraria operaba el establecimiento mercantil denunciado, el cual fue cerrado aproximadamente hace un mes.

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, a través del oficio PAOT-05-300/300-04801-2025 de fecha 06 de mayo de 2025, se solicitó a la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para chelería se encuentra permitido para el inmueble objeto de investigación, y si esa Dirección General emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite el uso de suelo antes referido en el inmueble de mérito. -----

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/3146/2025 de fecha 25 de julio de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informó que, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2542-SOT-792

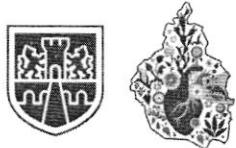
Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al predio de interés le corresponde la zonificación H/3/40/B (habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de superficie de terreno). Asimismo, precisó que el uso para chelería no se encuentra contemplado en la Tabla de Uso de Suelo del citado programa, por lo que debe apegarse a los usos de suelo previstos en dicho instrumento. En ese sentido, el aprovechamiento para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías se encuentra prohibido en cualquier superficie a ocupar del predio. Finalmente, señaló que esa Dirección no localizó antecedente de Certificado de Uso de Suelo en ninguna de sus modalidades que autorice los usos referidos en el inmueble objeto de investigación. -----

En relación con el legal funcionamiento del establecimiento mercantil, mediante oficio PAOT-05-300/300-04908-2025 de fecha 12 de mayo de 2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa informar si contaba con antecedente de Aviso y/o Permiso registrado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para las actividades de chelería que se realizan en el citado establecimiento. En respuesta, mediante oficio DGJ/SVR/JUDV/0995/2025 de fecha 13 de junio de 2025, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de esa Alcaldía informó que, tras realizar una búsqueda en el SIAPEM y en los archivos físicos de esa Unidad Administrativa, no se localizó antecedente alguno. Asimismo, señaló la existencia de un procedimiento administrativo radicado bajo el expediente DGJ/SVR/JUDV/PAVV/EM/457/2024, en el cual se resolvió imponer el estado de clausura, de conformidad con la Resolución Administrativa ejecutada el 03 de diciembre de 2024; motivo por el cual dicha Jefatura indicó encontrarse imposibilitada para proyectar una orden de visita de verificación en materia de uso de suelo. -----

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó el acta circunstanciada de llamada telefónica de fecha 27 de agosto de 2025, mediante la cual se hizo constar que se realizó una llamada telefónica a la persona denunciante del expediente al rubro citado, con el propósito de corroborar los hechos asentados en el acta de reconocimiento de hechos de fecha 4 de agosto de 2025. Al respecto, la persona denunciante manifestó que el establecimiento mercantil objeto de denuncia lleva al menos veinte días sin operar, debido a la colocación de sellos de clausura, sin poder precisar la autoridad que los impuso. Asimismo, refirió que fueron retiradas las lonas y letreros con la denominación del establecimiento. -----

En conclusión, si bien el uso de suelo denunciado para "chelería" no se encuentra contemplado en la Tabla de Uso de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, lo cierto es que dicho Programa Delegacional si contempla de manera análoga los usos de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, los cuales se encuentran PROHIBIDOS en el predio denunciado. Sin que dicho inmueble cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que otorgue esos usos de suelo. -----

No obstante lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la operación del establecimiento mercantil denominado "Chopería Moe". Lo anterior coincide con lo manifestado por la persona denunciante, en razón del estado de clausura impuesto por la autoridad administrativa, situación que también fue confirmada por la Alcaldía Iztapalapa, la cual precisó



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2542-SOT-792

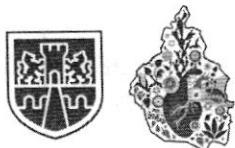
inmueble cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que otorgue esos usos de suelo. -----

No obstante lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la operación del establecimiento mercantil denominado "Chopería Moe". Lo anterior coincide con lo manifestado por la persona denunciante, en razón del estado de clausura impuesto por la autoridad administrativa, situación que también fue confirmada por la Alcaldía Iztapalapa, la cual precisó que el establecimiento se encuentra sujeto al procedimiento administrativo identificado con el expediente DGJ/SVR/JUDV/PAVV/EM/457/2024 en el que se impuso el estado de clausura al predio de interés. -----

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. Al predio ubicado en Calle 11 y/o 18 manzana 25 lote 1, Colonia José López Portillo, Alcaldía Iztapalapa con número de cuenta catastral 267_018_16, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, al predio objeto de investigación le aplican la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínima de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 de terreno) donde el uso de suelo para **chelería no se encuentra contemplado. No obstante, el uso para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías se encuentran prohibidas** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 04 de agosto de 2025 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio preexistente conformado por tres niveles de altura, con dos frentes por ubicarse en la esquina de las calles 11 y 08, en el primer nivel se observó un establecimiento mercantil con giro de tienda de abarrotes y otro con giro de recaudería, sin advertirse letrero que indicara la existencia u operación del establecimiento mercantil con la denominación "MOE"; durante la diligencia, los encargados de los establecimientos referidos manifestaron que en la acera contraria operaba el establecimiento mercantil denunciado, el cual fue cerrado aproximadamente hace un mes. -----
3. El establecimiento mercantil no contaba con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, que amparara el uso de suelo ejercido. Asimismo, del reconocimiento de hechos se constató que el establecimiento denominado "Chopería Moe" ya no se encuentra en operación, coincidiendo con lo manifestado por la persona denunciante y asentado en el acta circunstanciada de fecha 27 de agosto de 2025 y confirmado por la Alcaldía Iztapalapa, al encontrarse



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2542-SOT-792

sujeto al procedimiento administrativo DGJ/SVR/JUDV/PAVV/EM/457/2024, en el cual se dictó su clausura. -----

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. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante. -----

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/MAPG