



# CIUDAD DE MÉXICO

## CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

## SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1816-SOT-543

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 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-2025-1816-SOT-543, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

## ANTECEDENTES

Con fecha 18 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento, ocupación de la vía pública, visto bueno de seguridad y operación y programa interno de protección civil), por las actividades de cafetería y/o restaurante en el inmueble ubicado en calle Félix Parra número 153, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de marzo de 2025. -

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visitas de reconocimientos de hechos, solicitud de información y verificación a autoridad correspondiente y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IX, X 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento, ocupación de la vía pública, visto bueno de seguridad y operación y programa interno de protección civil), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas para la Ciudad de México; así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

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



# CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

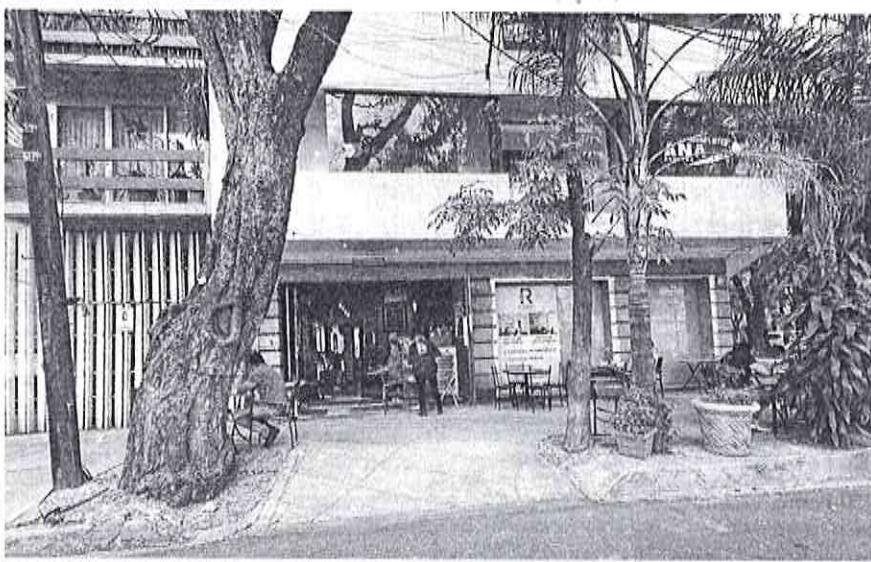
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1816-SOT-543

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento, ocupación de la vía pública, visto bueno de seguridad y operación y programa interno de protección civil)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura con características de uso habitacional con comercio en planta baja, observando un establecimiento mercantil con giro de cafetería con denominación social "Kfe-Tin Gourmet", constatando su funcionamiento, enseres y comensales sobre la vía pública. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 22 de abril de 2025.

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-3877-2025 emitido por esta Entidad, se hizo del conocimiento a la persona propietaria, poseedora, encargada y/o representante legal del establecimiento mercantil en cuestión, los hechos denunciados, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; mismo que fue notificado en fecha 22 de abril de 2025, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para cafetería y/o restaurante se encuentra prohibido; sin embargo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Félix Parra L" - M" de Circuito Interior Río Mixcoac a Barranca del Muerto que le concede la zonificación HC/4/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para cafetería se encuentra permitido. -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1816-SOT-543

Por otra parte, en materia de establecimientos mercantiles, el artículo 2 fracciones IV inciso a) y d) y XXII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que el Aviso es el trámite administrativo a través del cual las personas físicas o morales manifiestan que cumplen con los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento con giro de bajo impacto; asimismo, dicho Aviso se presenta a través del Sistema Electrónico de Avisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----

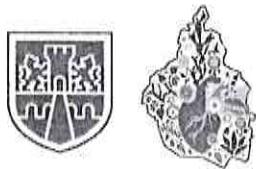
Aunado a lo anterior, el artículo 35 fracción XIII de dicha Ley prevé que los establecimientos de venta de alimentos preparados son considerados giros de bajo impacto. Por otra parte, el artículo 10 apartado A fracción XI, refiere que el Programa Interno de Protección Civil debe de ser registrado y validado en los términos de la normativa en materia de gestión integral de riesgos y protección civil. Por otra parte, el artículo 14, prevé que los titulares de los establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados, podrán colocar en la vía pública enseres e instalaciones que sean necesarios para la prestación de sus servicios, previo aviso que ingresen al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. -----

En razón de lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio DGJGNU/DG/5264/2025, la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informó a esta Entidad, que de la búsqueda realizada en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO) y dentro del archivo físico de la Dirección de Gobierno de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública se esa Alcaldía, no se localizó información del inmueble citado, por lo que mediante oficio DGJGNU/DG/5254/2025 solicitó a la Dirección de Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de esa Alcaldía llevar a cabo visita de verificación. -----

En conclusión, las actividades de cafetería que se realizan en el inmueble investigado se encuentran permitidas en la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez; sin embargo, el establecimiento en cuestión no cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, con aviso para la colocación de enseres en vía pública ni con programa interno de protección civil, incumpliendo con los previsto en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Entidad el resultado del procedimiento administrativo de verificación ejecutado en el inmueble a petición de la Dirección de Gobierno de esa Alcaldía, particularmente por cuanto hace a que el establecimiento mercantil de referencia, cuente con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles para su funcionamiento y la ocupación de la vía pública con enseres, así como, con programa interno de protección civil, y de ser el caso imponga las medidas y sanciones 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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

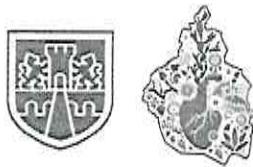
Expediente: PAOT-2025-1816-SOT-543

de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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. Se constató un inmueble de 4 niveles de altura con características de uso habitacional con comercio en planta baja, observando un establecimiento mercantil con giro de cafetería con denominación social "Kfe-Tin Gourmet", constatando su funcionamiento, enseres y comensales sobre la vía pública. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para cafetería y/o restaurante se encuentra prohibido; sin embargo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Félix Parra L" - M" de Circuito Interior Río Mixcoac a Barranca del Muerto que le concede la zonificación HC/4/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para cafetería se encuentra permitido. -----
3. La Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, no cuenta con antecedentes de Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, para el funcionamiento del establecimiento en comento ni para la colocación de enseres en la vía pública. -----
4. Si bien las actividades que se realizan en el inmueble se encuentran permitidas por la zonificación aplicable, lo cierto es que el establecimiento en cuestión no cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, con aviso para la colocación de enseres en vía pública ni con programa interno de protección civil, incumpliendo con lo previsto en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Entidad el resultado del procedimiento administrativo de verificación ejecutado en el inmueble a petición de la Dirección de Gobierno de esa Alcaldía mediante oficio DGJGNU/DG/5254/2025, particularmente por cuanto hace a que el establecimiento mercantil de referencia, cuente con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles para su funcionamiento y la ocupación de la vía pública con enseres, así como, con programa interno de protección civil, y de ser el caso imponga las medidas y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1816-SOT-543

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica, Gobierno Y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, 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. -----

RJ/OG/BGP



