



Expediente: PAOT-2025-4876-SOT-1528

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a 08 DIC 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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2025-4876-SOT-1528, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de julio 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por la operación de una fábrica y/o bodega de té en el inmueble ubicado en **Calle Río de la Plata, número 31 A departamento 2, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de agosto de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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 (legal funcionamiento); como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas las anteriores para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Cuauhtémoc" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc.

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 (legal funcionamiento)

Al respecto, 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 de Desarrollo Urbano.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de Acreditación de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4876-SOT-1528

Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.-----

Por otra parte la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México en los artículos 10 apartado A inciso I, 38 y 39 establecen que, para el funcionamiento de los establecimientos las personas titulares de los mismos tienen la obligación de ingresar el Aviso Correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el Uso de Suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como destinar el local exclusivamente para el giro manifestado en el Aviso o Permiso según sea el caso. -----

En ese tenor y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Cuauhémoc" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhémoc, establece que al predio de mérito le aplica la zonificación **H Tipo B/5 ó 15/20/70** (Habitacional Tipo B, 5 niveles o 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 70 m² mínimos por cada vivienda), **en donde el uso del suelo para la operación de una fábrica y/o bodega u oficina, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se le considera prohibido.** -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con 5 niveles de altura, con fachada mitad blanca en donde cada nivel cuenta con un balcón y fachada mitad guinda con un vano al centro en cada nivel, desde la vía pública no se identificó ningún establecimiento mercantil, sin embargo, del inmueble emanaba un olor predominante a hierbas y frutas.-----

En razón a lo anterior expuesto, esta Subprocuraduría mediante oficio número **PAOT-05-300/300-08914-2025** de fecha 11 de agosto de 2025, solicitó a la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuauhémoc, informar si el predio objeto de denuncia cuenta con antecedentes de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) o cualquier otro documento que ampare la legalidad de las actividades que se realizan e instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que considere procedentes. Sin embargo, a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta de dicha Autoridad. -----

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio número **PAOT-05-300/300-08769-2025** de fecha 07 de agosto de 2025, dirigido al **Propietario, Poseedor, Encargado, Representante Legal y/o Representante del Inmueble**, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. En respuesta, con fecha 10 de octubre de 2025, una persona quien se ostentó como Representante Legal de "Samovar Tes", manifestó lo siguiente:-----

"(...) En el Domicilio mencionado en dicho Expediente **NO** existe ninguna fábrica de ningún producto, así como no existen ni maquinarias ni instrumentos de fabricación alguno. (...) El domicilio funciona **EXCLUSIVAMENTE** como Bodega de té. Dicho producto es Producto de Importación y no de fabricación local. (...)" . -----



Expediente: PAOT-2025-4876-SOT-1528

Asimismo, remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:-----

- Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico, con folio número **CUAVREG2014-06-1600115361** de fecha 13 de junio de 2014, con giro mercantil de **Oficinas**. Al amparo de la Constancia de Uso del Suelo con folio 0354 de fecha 15 de mayo de 1991. -
- Fotografías. -----

En conclusión y derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde vía pública no se constató la operación de una fábrica de té, sin embargo, dentro del expediente se tiene constancia de que en el inmueble ubicado en Calle Río de la Plata, número 31 A departamento 2, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, opera una bodega y oficinas, por lo que se encuentra en franca violación del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano , así como los artículos los artículos 10 apartado A inciso I, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México, al no contar con ninguna documental que acredite las actividades objeto de denuncia y ejercer un uso distinto al especificado en el Programa. -----

Por lo anterior expuesto corresponde a la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc**, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), previamente solicitada mediante oficio **PAOT-05-300/300-08914-2025** de fecha 11 de agosto de 2025, imponer las medidas y sanciones que considere procedentes e informar a esta Entidad el resultado de las mismas. -----

Adicionalmente, corresponde a la **Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México dejar sin efectos** el Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, con folio número **CUAVREG2014-06-1600115361** de fecha 13 de junio de 2014, con giro mercantil de **Oficinas**, en vista de que el uso del suelo no es compatible con la zonificación aplicable para el predio de mérito, además de no ejercer el giro que en el mismo se manifiesta, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, apartado A, inciso I, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Río de la Plata, número 31 A departamento 2, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cuauhtémoc", contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le aplica la zonificación **H Tipo B/5 ó 15/20/70** (Habitacional tipo B, 5 niveles o 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 70 m² mínimos por cada vivienda), en donde el uso del suelo para la operación de bodega y oficinas, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se le considera prohibido. -----
2. Derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde vía pública no se constató la operación de una fábrica de té, sin embargo, dentro del expediente se tiene



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4876-SOT-1528

constancia de que en el inmueble ubicado en Calle Río de la Plata, número 31 A departamento 2, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, opera una bodega y/o oficinas, por lo que se encuentra en franca violación del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano , así como los artículos los artículos 10 apartado A inciso I, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México, al no contar con ninguna documental que acredite las actividades objeto de denuncia y ejercer un uso distinto al especificado en el Programa. -----

3. Corresponde a la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc**, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), previamente solicitada mediante oficio **PAOT-05-300/300-08914-2025** de fecha 11 de agosto de 2025, imponer las medidas y sanciones que considere procedentes e informar a esta Entidad el resultado de las mismas. -----
4. Adicionalmente, corresponde a la **Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México dejar sin efectos** el Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, con folio número **CUAVREG2014-06-1600115361** de fecha 13 de junio de 2014, con giro mercantil de **Oficinas y/o Bodegas**, en vista de que el uso del suelo no es compatible con la zonificación aplicable para el predio de mérito, además de no ejercer el giro que en el mismo se manifiesta, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, apartado A, inciso I, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

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. -----

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, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México 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 la M. en G. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/JJNO