

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-277-SOT-70

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 2025**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 **PAOT-2025-277-SOT-70**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de enero de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas 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 (legal funcionamiento y protección civil), por las actividades de una guardería que se realizan en el establecimiento ubicado en la **Calle Zaragoza número 178, interior 15, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de enero del 2025. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la materia desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y protección civil, como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambos para la ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc y la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas vigentes para la para la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos, 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) y protección civil.

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. En este sentido, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días de multa, a quien dolosamente haga uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

Además, es de señalar que el artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que los titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e



impacto zonal tienen como obligaciones las señaladas en los Apartados "A y B", debiendo contar con Aviso o solicitud de Permiso ingresado al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). Por su parte, la fracción XI del aparato A del citado artículo 10 refiere a su vez que, es obligación de los establecimientos mercantiles de bajo impacto vecinal e impacto zonal contar con un Programa Interno de Protección Civil. -----

Aunado a lo anterior, de conformidad con el artículo 35 fracción II de la citada Ley, se consideran establecimientos mercantiles de bajo impacto aquellos que proporcionan servicios de educación de carácter privado en los niveles preescolares, jardín de niños, básico, bachillerato, técnica y superior. En ese sentido, su artículo 38 fracción VII refiere que para el funcionamiento de los establecimientos de bajo impacto, se deberá ingresar entre otros, el Programa Interno o Especial de Protección Civil. -----

Asimismo, cabe señalar que el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al sistema para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

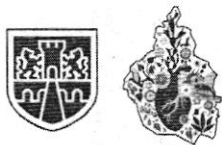
En ese sentido, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México establece en su artículo 70 fracción I y VII que será facultad de la Alcaldías resolver la clausura temporal de los establecimientos mercantiles cuando no se haya ingresado el Aviso o Solicitud de Permiso al Sistema para el funcionamiento o cuando estando obligados no cuenten con el Programa Interno o Especial de Protección Civil. -----

Ahora bien por lo que respecta a la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil vigente para la Ciudad de México, su artículo 5 refiere que son supletorias de esta ley, en lo que corresponda, otras normativas como la Ley de Procedimiento Administrativo, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley para la Celebración de Espectáculos Públicos y el Reglamento de Construcciones. Esto implica que, en ausencia de disposiciones específicas en materia de protección civil, se aplican estas normativas complementarias. -----

Por su parte el artículo 19 de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil vigente para la Ciudad de México, establece las atribuciones de las Unidades de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de las Alcaldías, incluyendo la promoción de la cultura de gestión de riesgos y protección civil, y la propuesta de políticas públicas y estrategias en la materia. -----

No obstante el artículo 37 de la Ley en comento, indica que la Secretaría proporcionará asesoría para la elaboración del Programa Interno de Protección Civil a las personas propietarias, poseedoras o administradoras de inmuebles, garantizando que las construcciones cuenten con medidas adecuadas de seguridad y protección. -----

Finalmente, artículo 58 en su fracción IV de la citada Ley establece que los Programas Internos se implementarán en establecimientos mercantiles, de acuerdo con la Ley de Establecimientos -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-277-SOT-70

Mercantiles, del Reglamento, los términos de referencias y las Normas Técnicas requieran de su tramitación. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en **Calle Zaragoza número 178, interior 15, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para guarderías se encuentra prohibido.** ----

Al respecto, personal adscrito a esta Procuraduría realizó la visita de **reconocimiento de hechos** en el inmueble de mérito, diligencia en la cual se observó, un inmueble de dos niveles de altura de carácter preexistente de aparente uso habitacional, desde vía pública no se observó razón social y/o anuncios que permitan presumir que en el lugar opera una guardería o establecimiento de tipo mercantil, en el costado derecho se observó un zaguán metálico. Durante la diligencia una persona quien omitió manifestar la calidad que ostenta abrió el zaguán antes mencionado y **al interior se observó mobiliario relacionado con el funcionamiento de un centro educativo infantil.** Sin embargo dicha persona manifestó que en ese inmueble no opera una guardería. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-01336-2025 emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el establecimiento en cuestión cuenta con Aviso y/o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos (SIAPEM) para la operación de una guardería, así como el Certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México o cualquier otro documento con el que se ampare la legalidad del establecimiento en cuestión, además de informar si el inmueble denunciado cuenta con el Programa Interno de Protección civil aprobado y en su caso, 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 a derecho corresponda. -----

Además, mediante oficio AC/DGJSL/0251/2025 la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales en comentó, informó que **el oficio PAOT-05-300/300-01336-2025 anteriormente citado fue remitido a la Dirección General de Gobierno**, toda vez no era su competencia. -----

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-01346-2025 emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el inmueble ubicado en **Calle Zaragoza número 178, interior 15, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc**, cuenta con un Programa Interno de Protección Civil, así como remitir su respectiva copia. Y en caso de que el establecimiento mercantil de mérito no contara con uno, se solicitó realizar visita de verificación en materia de protección civil. -----

En razón de lo anterior, mediante oficio AC/DGSCyPC/DPC/390/2025 la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía anteriormente referida, informó que **no se encontraba facultada para atender a lo solicitado en el oficio**, toda vez que la función de identificar la existencia de un Programa de Protección Civil se encuentra asignada a la Jefatura de Unidad Departamental de Programas Internos de Protección Civil, mientras que la función de realizar una verificación administrativa en materia de protección civil se



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-277-SOT-70

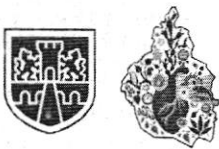
encuentra asignada a la Subdirección de Verificaciones y Reglamentos, ambas adscritas a la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía de Cuauhtémoc**, la cual ya fue notificada sobre dichas solicitudes mediante el oficio AC/DGSCyPC/DPC/391/2025. -----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-03099-2025 emitido por esta Subprocuraduría y en atención al oficio AC/DGSCyPC/DPC/390/2025 anteriormente citado, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el inmueble objeto de la denuncia cuenta con permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para la operación de una guardería así como el Certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México o cualquier otro documento con el que se ampare la legalidad del establecimiento en cuestión, además de informar si el inmueble denunciado cuenta con el Programa Interno de Protección civil aprobado y en su caso, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y protección civil. Y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho corresponda. -----

Por lo que mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/880/2025 de fecha 08 de abril de 2025, la Subdirección de Servicios de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc adscrita a la Dirección anteriormente citada informó que, no se localizó antecedente de Permiso para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de guardería, ni del Programa Interno de Protección Civil para el inmueble ubicado en **Calle Zaragoza número 178, interior 15, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc**. Y toda vez que, la citada Subdirección no cuenta con personal especializado para instrumentar una visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y protección civil, se le envió copia a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la referida Alcaldía para su debido seguimiento. -----

Finalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-01434-2025 emitido por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, proporcionar copia certificada de todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos y/ Certificados de Uso por Reconocimiento de Actividades en cualquiera de sus modalidades emitidos para el predio de mérito. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna por dicha Dirección. -----

En razón de lo anteriormente expuesto, se concluye que en el predio ubicado en **Calle Zaragoza número 178, interior 15, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc**, si bien no se constató la operación de una guardería, durante la diligencia de Reconocimiento de Hechos realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó al interior del inmueble mobiliario relacionado con el funcionamiento de un centro educativo infantil, por lo que corresponde a la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar sobre el estado que guarda la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y protección civil previamente solicitada, y de ser el caso, hacer del conocimiento de esta Subprocuraduría de las medidas de seguridad y sanciones que a derecho corresponda. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-277-SOT-70

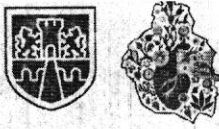
Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II 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 Zaragoza número 178, interior 15, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para guarderías se encuentra prohibido.**-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el lugar de los hechos denunciados, y si bien no se observó razón social y/o anuncios que permitan presumir que en el lugar opera una guardería o un establecimiento mercantil, **durante la diligencia se observó al interior del inmueble mobiliario relacionado con el funcionamiento de un centro educativo infantil.**-----
3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y protección civil o de las medidas de seguridad y sanciones que a derecho corresponda, así como remitir copias de lo anteriormente solicitado.-----
4. Finalmente, corresponde a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, proporcionar copia certificada de todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos y/ Certificados de Uso por Reconocimiento de Actividades en cualquiera de sus modalidades emitidos para el predio de mérito.-----

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 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, así como a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno 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 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. -----

RAGT/CML