



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

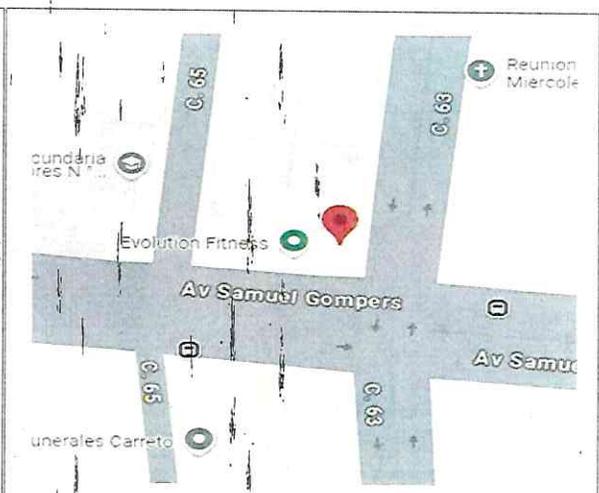
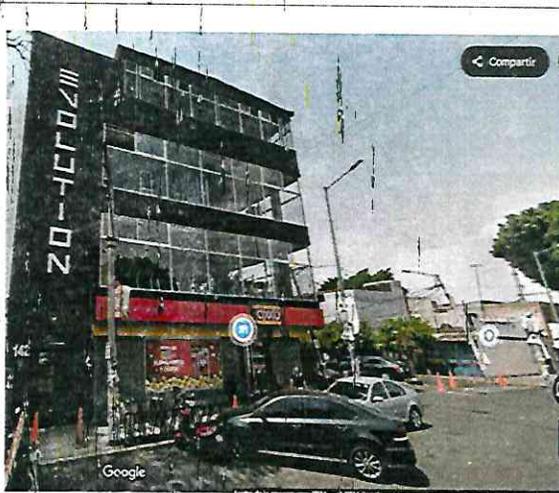
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DEL PROCURADOR  
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO  
Expediente: PAOT-2024-IO-109-SOT.

Licenciado Marco Antonio Esquivel López, Procurador Interino de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en términos del Acuerdo número 2024-0.88.-09 de fecha 27 de septiembre de 2024, emitido en la Octogésima Octava Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad y con fundamento en los artículos 2°, 5° fracciones IV y XII, 6° fracciones II y IV, 9° último párrafo, 10 fracciones I y XVI, 18, 23, fracciones I y III, y 23 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; y 1°, 7° último párrafo y 83 de su Reglamento vigente; y

-----**CONSIDERANDO**-----

I.- Que mediante acuerdo de no presentación de fecha 15 de noviembre de 2024 se identificó el folio PAOT-99915, el cual hace constar que no fue ratificada la denuncia ciudadana por los hechos que ocurren en el inmueble ubicado en **calle 63 número 142, colonia Santa Cruz Meyehualco, Alcaldía Iztapalapa** y en donde se hace constar lo siguiente:

*"(...) SE SOLICITA SE INICIE PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 63, NÚMERO 142, COLONIA SANTA CRUZ MEYEHUALCO, C.P. 09290, ALCALDIA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MEXICO POR CONTRAVENCIONES A LA NORMATIVIDAD EN MATERIA DE USO DE SUELO Y EN MATERIA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL YA QUE AL INMUEBLE DE REFERENCIA LE CORRESPONDE EL USO DE SUELO HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES DE CONSTRUCCIÓN; TAL INFORMACION FUE OBTENIDA DEL PORTAL DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO; Y EL INMUEBLE DENUNCIADO CUENTA CON 4 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN Y SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD DE GIMNASIO EN EL PRIMER, SEGUNDO Y TERCER NIVEL TODO EL DÍA OCASIONANDO PROBLEMAS CON LOS USUARIOS QUE OCUPAN LA CALLE COMO ESTACIONAMIENTO INCLUSO OBSTRUYEN LAS ENTRADAS PARA NUESTROS COCHES(..)." Sic.*



Fuente: Programa de Acceso libre "Google maps", predio seleccionado:

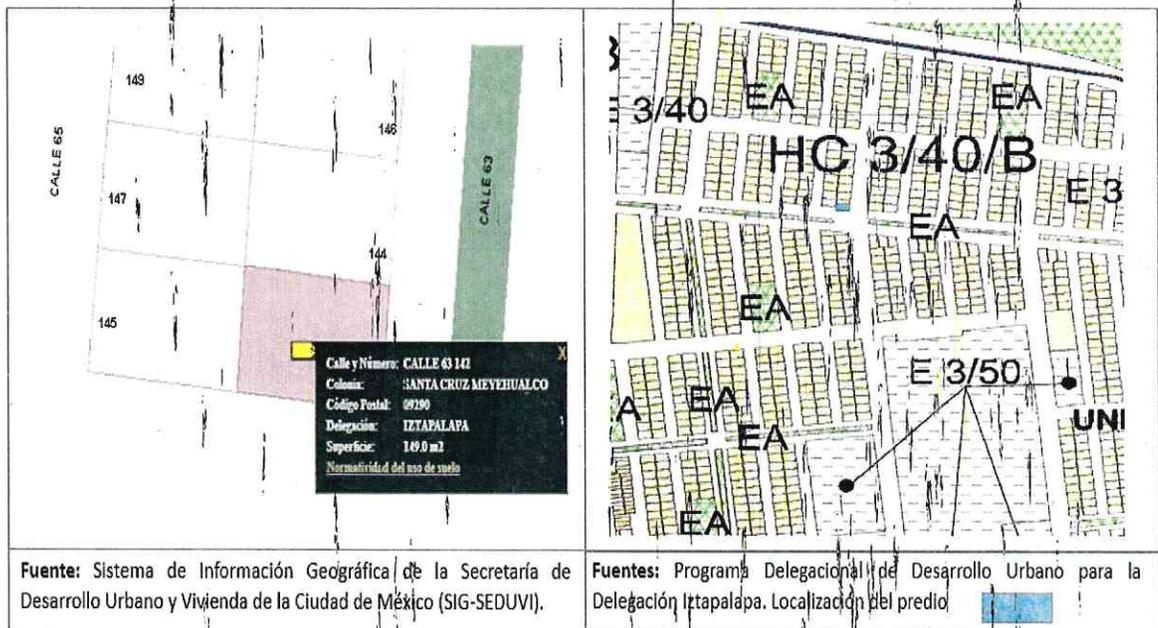


**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DEL PROCURADOR  
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO  
Expediente: PAOT-2024-O-109-SOT.

II.- Que con el objeto de mostrar la normatividad aplicable, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) (hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México); y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa vigente para la Alcaldía Iztapalapa, obteniendo que al inmueble objeto del presente, le corresponde la zonificación y normatividad siguiente:

- **Zonificación:** Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad B (Una vivienda cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno), Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones) de 268 m<sup>2</sup>, número de viviendas permitidas 1, cuenta con una superficie del predio de 149 m<sup>2</sup>, y tiene asignada la cuenta catastral: **065\_027\_85**.
- De la consulta a la tabla de usos de suelo del *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, vigente para la Alcaldía Iztapalapa*, se desprende que **el uso para comercio solo se encuentra permitido en planta baja, debiendo destinar los niveles restantes al uso habitacional.**





Simbología			II	HC	HM	CB	I	E	EA	AV
	Uso permitido									
	Uso prohibido									
<p><b>Notas</b></p> <p>1.- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>2.- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>3.- La presente tabla de usos del suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.</p>			Habitacional	Habitacional con Concreto en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Industria	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
<b>Clasificación de Usos del Suelo</b>										
	Servicios especializados de salud	Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud.								
Servicios  nicos, profesionales y sociales	Servicios especializados de salud	Clinicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centrales de ambulancias.								
		Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), taller médico dental.								
		Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios.								
	Servicios de educación preescolar y cuidado de menores	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles).								
Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal		Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas.								
		Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas.								
<p><b>Fuente:</b> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa</p>										

III.- Que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establece que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano; siendo obligatoria su exacta observancia.



IV.- Que la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 2º fracciones XII y XVI, lo que se entiende por "**establecimiento mercantil**", que incluye la prestación de servicios, así como lo que se considera como "**giro mercantil**", lo cual deberá ser acorde a los usos de suelo permitidos en los Programas de Desarrollo Urbano, preceptos que se citan para pronta referencia:

**Artículo 2.-** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

(...)

XII. **Establecimiento mercantil:** Local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o **prestación de servicios lícitos**, con fines de lucro;

(...)

XVI. **Giro Mercantil:** La actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, **permitida en las normas sobre uso de suelo**. Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de la presente Ley son compatibles al giro mercantil y que se ejercen en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral;

*Énfasis añadido*

V.- Que de conformidad con los artículos 31 y 39 del ordenamiento en cita, dentro de los trámites y requisitos para el funcionamiento de todo establecimiento mercantil, se requiere del **aviso de declaración de apertura**, con el cual se debe acompañar el **Certificado de Zonificación de Uso de Suelo compatible con el giro mercantil**, como se cita a continuación:

**Artículo 31.-** Las personas titulares de establecimientos mercantiles que presenten por medio del Sistema un Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Impacto Vecinal, proporcionarán la siguiente información:

(...)

VI. Giro mercantil que se pretende operar;

**VII. Certificado de Zonificación de uso del suelo para el giro que se pretende operar;**

(...).

**Artículo 39.- El Aviso a que se refiere el artículo anterior 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.**

*Énfasis añadido*



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DEL PROCURADOR  
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO  
Expediente: PAOT-2024-IO-109-SOT.

VI.- Que el Reglamento de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México con número 1452 Bis, en fecha 25 de septiembre del año en curso, refiere en su artículo 7, **que ningún establecimiento mercantil podrá operar con un certificado en materia de uso de suelo que no se encuentre vigente. Además, los establecimientos mercantiles solo podrán operar con el uso de suelo permitido en la zonificación que sea asignada por los Programas de Desarrollo Urbano aplicables a la Demarcación Territorial, disposición que a la letra señala:**

**"Artículo 7. Ningún establecimiento mercantil, con independencia del giro y el impacto, podrá operar con un Certificado en materia de uso del suelo que no se encuentre vigente o cuya ubicación física y domicilio sea distinto al manifestado en el Aviso de Funcionamiento o en la solicitud de permiso para la operación del establecimiento mercantil.**

**Además de lo establecido en las disposiciones aplicables, los establecimientos mercantiles deberán operar siempre y cuando el uso se encuentre permitido en la zonificación que le asignen los Programas Parciales y Delegacionales de Desarrollo Urbano. (...)."**

*Énfasis añadido*

VII.- Que el artículo 4 fracción IX del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, refiere que el **"Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo"** es un documento público en el que se hacen constar las disposiciones en materia de zonificación para un predio o inmueble determinado que establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, precepto que se cita para pronta referencia:

**"Artículo 4. Además de las definiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos del presente Reglamento se entiende por:**

**(...)**

**IX. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo: documento público en el que constan las disposiciones normativas específicas para un predio o inmueble determinado que se establece en los instrumentos de planeación de Desarrollo Urbano. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos, del mismo modo no constituye permiso, autorización o licencia alguna; (...)"**



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DEL PROCURADOR  
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO  
Expediente: PAOT-2024-IO-109-SOT.

Que esta Procuraduría tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, siendo necesaria constatar su cumplimiento, y

Vistos los textos legales citados y argumentos vertidos, se dicta el siguiente:

-----**ACUERDO**-----

**PRIMERO.-** Llévase a cabo la investigación de oficio por parte de esta Procuraduría, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de uso de suelo, respecto del establecimiento (gimnasio) ubicado en **calle 63, colonia Santa Cruz Meyehualco, Alcaldía Iztapalapa, cuenta catastral: 065\_027\_85.**-----

**SEGUNDO.-** Corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio de los hechos referidos en el punto PRIMERO, e integrar el expediente respectivo.-----

**TERCERO.-** Túrnesse copia con firma autógrafa de este Acuerdo a la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, a efecto de que proceda a la atención de lo instruido en el presente.-----

Ciudad de México, a **nueve de diciembre de dos mil veinticuatro**, así lo acordó y firma el Lic. Marco Antonio Esquivel López, Procurador Interino de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JARC/IMAH/MMRR,

Medellín 202, piso 3, Colonia Roma  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext. 11000

