

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1652-SOT-490

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 MAY 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-2025-1652-SOT-490, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 10 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por las actividades del establecimiento mercantil con giro de cafetería y fonda que se ubica en Avenida Heberto Castillo sin número, Colonia Unidad Habitacional Villa de los Trabajadores, Alcaldía Tláhuac (entre los edificios D y F), la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos denunciados, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, IV, V, VIII, 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

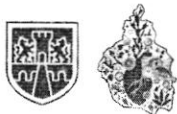
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac.

En este sentido, de los hechos denunciados, 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)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321



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 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.

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracción II de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.** -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer **la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

El artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos el vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano. -----

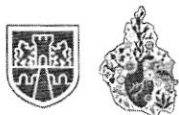
Por otro lado, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, en el artículo 2 fracción XII, se define al establecimiento mercantil como el 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. -----

Asimismo, el artículo 39, refiere que el Titular ejercerá exclusivamente el giro que manifieste en el Aviso correspondiente, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 25 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Avenida Heberto Castillo 595, Colonia Unidad Habitacional Villa de los Trabajadores, Alcaldía Tláhuac (entre los edificios D y F), cuenta catastral 157-775-01 donde el uso de suelo para giro de fonda se encuentra permitido y cafetería no se encuentra previsto. -----

No obstante lo anterior, la Directora de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana informó que una vez realizado el estudio y análisis correspondiente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, se determinó que la zonificación vigente para el predio de interés, es HR/4/50/A (Habitacional Rural, 4 niveles



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1652-SOT-490

máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, A, 1 vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo de **fonda, es un uso contemplado como permitido en la zonificación HR (Habitacional Rural)** y en cuanto al uso de cafetería, es un uso no contemplado en la Tabla No. 49 De usos de suelo, que forma parte inseparable del citado Programa; sin embargo, el uso de suelo con mayor semejanza por características de uso y funcionamiento es el de "**cafés**", **mismo que se encuentra como permitido** en la misma zonificación.-----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida Heberto Castillo 595, Colonia Unidad Habitacional Villa de los Trabajadores, Alcaldía Tláhuac (entre los edificios D y F), cuenta catastral 157-775-01, con frente y acceso sobre la Avenida Heberto Castillo, con la finalidad de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que se observó una Unidad Habitacional la cual cuenta con diversos establecimientos mercantiles, entre ellos el establecimiento denominado "Restaurante Dos hermanos" mismo que cuenta con publicidad en la que refiere la venta de café, pan, té, etc. -----

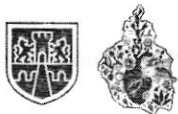
Sobre el particular, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-4691-2025, dirigido al poseedor, encargado, propietario, y/o responsable del inmueble, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, el particular presentó un escrito en el que realizó diversas manifestaciones, entre ellas, que el domicilio correcto es Calle Heberto Castillo número 595, cuenta catastral 157-775-01, Colonia Unidad Habitacional Villa de los Trabajadores, Alcaldía Tláhuac y contar con lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital de folio 30090-151RAOS25D. -----
- Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto, de folio THAVAP2025-05-090000100071. -----

Sin embargo, no aportó soporte documental que acreditara sus manifestaciones.-----

A efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante oficio PAOT-05-300/300-03739-2024, de fecha 10 de abril de 2025, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, informar si cuenta con Aviso, Permiso y/o Licencia que acredite el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de cafetería y fonda en el predio de interés, en su caso remitir copia certificada del mismo y del Certificado de Uso de Suelo que se haya presentado en esa Unidad, en caso contrario, realizar acciones de visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Al respecto, el Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac mediante oficio DGGAJ/000856/2025 de fecha 7 de mayo de 2025, informó que respecto de dicho establecimiento mercantil existe Procedimiento de Verificación Administrativa bajo el número de expediente TLH/DVR/EM/036/2025, mismo que se encuentra en proceso de trámite.-----



En virtud de lo expuesto, se concluye que en el inmueble ubicado en Calle Heberto Castillo número 595, cuenta catastral 157-775-01, Colonia Unidad Habitacional Villa de los Trabajadores, Alcaldía Tláhuac, (entre los edificios D y F), se observaron diversos establecimientos mercantiles, entre ellos el establecimiento denominado "Restaurante Dos hermanos" en el que se realizan actividades propias de fonda y cafetería, el primer uso es contemplado como permitido en la zonificación HR (Habitacional Rural) establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac y en cuanto al uso de cafetería, es un uso con semejanza por características de uso y funcionamiento al de "cafés", por lo que también se encuentra permitido. -----

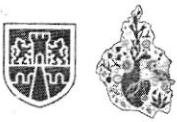
Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, enviar a esta Entidad el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil dentro del número de expediente TLH/DVR/EM/086/2025, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que cuente con el Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto y cumplimiento a la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

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, 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, la cual fue denunciada ya que el establecimiento no contaba con las medidas de seguridad pertinentes para la operación de dicha fábrica, pidiendo la visita de verificación de Protección Civil y Medio Ambiente, por el humo que sale de la azotea. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Heberto Castillo número 595, cuenta catastral 157-775-01, Colonia Unidad Habitacional Villa de los Trabajadores, Alcaldía Tláhuac, (entre los edificios D y F), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 25 de septiembre de 2008, le corresponde la zonificación HR/4/50/A (Habitacional Rural, 4 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, A, 1 vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo de **fonda, es un uso contemplado como permitido en la zonificación HR (Habitacional Rural)** y el uso de cafetería, es un uso con semejanza por características de uso y funcionamiento es el de **"cafés", mismo que se encuentra como permitido** en la misma zonificación. -----
2. De las constancias que obran en el expediente se tiene que el predio objeto de denuncia se observó una Unidad Habitacional la cual cuenta con diversos establecimientos mercantiles, entre ellos el establecimiento denominado "Restaurante Dos hermanos" mismo que cuenta con publicidad en la que refiere la venta de café y similares. -----
3. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, informó a esta Entidad que respecto de dicho establecimiento mercantil existe Procedimiento de Verificación Administrativa bajo el





CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1652-SOT-490

número de expediente TLH/DVR/EM/086/2025, mismo que se encontraba en proceso de trámite, por lo que corresponde a dicha Dirección General enviar a esta Entidad el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, instrumentada en el sitio de interés, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como remitir copia de la resolución administrativa que al efecto se emita, verificando que dicho inmueble cuente con el Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto así como el cumplimiento a la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, 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. -----

IGP/BGM/ACC