



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-068-SOT.

Mariana Boy Tamborrell, Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 2º, 5º fracciones IV y XII, 6º fracciones II y IV, 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; 1º y 83 de su Reglamento vigente; y

-----CONSIDERANDO-----

I.- Que personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó en fecha 04 de julio del año en curso, reconocimiento de hechos en el inmueble ubicado en calle **Enrique Rébsamen número 205, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez**; en dicha diligencia se constató lo siguiente:

"(...) se observa un inmueble de 3 y 5 niveles de altura con fachada de piedra y balcones y un portón de 2 hojas al centro, observando sobre el costado izquierdo del protón nomenclatura 205.

Al momento de la diligencia, se lleva a cabo la reposición de sellos de suspensión de actividades impuestos por esta Entidad al inmueble con nomenclatura 203, sin embargo, a dicho de una persona que se ostentó como propietaria del inmueble, corresponde al mismo inmueble a pesar de que cuenta con dos nomenclaturas y no se encuentra dividido ni delimitado, así mismo a dicho de unas personas y del conocimiento de la investigación realizada al inmueble con nomenclatura 203, en dicho inmueble opera un bazar y las personas referidas rentan un espacio del lugar para la venta de sus productos, aunado al ruido proveniente por la operación del establecimiento denominado "Castillo Rébsamen" que opera en el lugar. (...)"

Énfasis añadido

II.- Con el objeto de mostrar la normatividad aplicable y para efectos informativos, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, vigente en la actual Alcaldía Benito Juárez, resultando que al inmueble en calle **Enrique Rébsamen número 205, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez**, la normatividad siguiente:

- **Zonificación:** Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, densidad Media (60m² por vivienda), y tiene asignada la **cuenta catastral: 026_064_03** y la superficie del predio es de **250 m²**.

II.- 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**. De la consulta a la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, vigente en la actual Alcaldía Benito Juárez, se desprende que **se encuentra prohibido el uso de suelo para bazar y para espacios en renta para venta de productos**, los que se acredita con la tabla de usos de suelo PERMITIDOS del Programa



Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, vigente en la actual Alcaldía Benito Juárez, que se muestra para pronta referencia:

Simbología				H	HO	HC	HM	CB	E	EA
Notas										
- 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. - 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. - La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.										
Clasificación de Usos del Suelo										
Servicios	Serv. técnicos profesionales y sociales	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas.							
			Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.							
	Servicios financieros de transporte y comunicaciones	Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.							
			Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.							
		Servicios de alimentos y bebidas en general	Salones de baile y peñas.							
			Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.					2		
Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles (permitidos en todos los niveles)				3	3				
		Albergues, hostales y casas de huéspedes.								
		Salas de belleza, clínicas de belleza/sin cirugía								

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, vigente en la actual Alcaldía Benito Juárez

IV.- Que la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 2º lo que se entiende por establecimiento mercantil, lo que incluye la prestación de servicios, así como lo que se considera por giro mercantil, lo cual deberá ser acorde a los usos de suelo permitidos.

“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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-068-SOT.

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, se requiere del **aviso de declaración de apertura**, con el cual se debe acompañar el **certificado de uso de suelo**, que se citan para pronta referencia:

“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

VI.- Que de conformidad con los artículos 17 fracciones I y V, y 20 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, es competente para emitir los **Certificados de Zonificación de Uso de Suelo**, atribución que recae en los certificadores conjuntamente con el titular de la Dirección de Registro de los Planes y Programas, siendo los encargados de emitir los diferentes certificados, preceptos que se citan para pronta referencia:

Artículo 17. Corresponde a la Secretaría, a través de la Dirección General de Administración Urbana por sí o por conducto del Registro de los Planes y Programas:

I. Vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la expedición de los Certificados de Zonificación, Certificación de Zonificación Digitales y Certificados por Derechos Adquiridos; (...)

V. Expedir los Certificados de Zonificación, los Certificados de Zonificación Digital y los Certificados por Derechos Adquiridos, que resulten procedentes, de conformidad con la Ley y el presente Reglamento; en caso contrario emitirá la improcedencia de los mismos. (...)

Artículo 20. El certificador es el servidor público facultado para emitir los Certificados de Zonificación y los Certificados por Derechos Adquiridos, estos últimos conjuntamente con el titular del Registro de los Planes y Programas y, en su caso, emitir las improcedencias de los mismos, sin perjuicio del ejercicio directo por parte del titular de la Dirección General de Administración Urbana por conducto del Registro de los Planes y Programas; así como emitir las correcciones procedentes a los Certificados de Zonificación Digitales, las cuales se realizarán de forma impresa, atendiendo a lo previsto en el Título Sexto, Capítulo Uno, De los Procedimientos para la Corrección de Actos Administrativos”, del presente Reglamento; también se encarga de optimizar el Sistema Centro de Información Urbana para el Desarrollo administración de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2024-IO-068-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 necesario 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 que se realizan en el inmueble ubicado en calle **Enrique Rébsamen número 205, colonia Narvarte Poniente, demarcación territorial Benito Juárez, con cuenta catastral 026_064_03.**-----

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.- Túrnese 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 **diecinueve de julio de dos mil veinticuatro**, así lo acordó y firma la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, Mtra. Mariana Boy Tamborrell.-----

MAEL/JARC/IMAH/JOME