



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3332-SOT-886  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3333-SOT-887  
PAOT-2022-3334-SOT-888  
PAOT-2022-3335-SOT-889  
PAOT-2022-3336-SOT-890  
PAOT-2022-3372-SOT-901  
PAOT-2022-3373-SOT-902  
PAOT-2022-3374-SOT-903  
PAOT-2022-3375-SOT-904  
PAOT-2022-3376-SOT-905

#### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 SEP 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3332-SOT-886 y acumulados PAOT-2022-3333-SOT-887, PAOT-2022-3334-SOT-888, PAOT-2022-3335-SOT-889, PAOT-2022-3336-SOT-890, PAOT-2022-3372-SOT-901, PAOT-2022-3373-SOT-902, PAOT-2022-3374-SOT-903, PAOT-2022-3375-SOT-904, PAOT-2022-3376-SOT-905, relacionados con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, se emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 15 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 28 de junio de 2022.

Con fecha 15 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida y acumulada mediante acuerdo de fecha 28 de junio de 2022.

Con fecha 15 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida y acumulada mediante acuerdo de fecha 28 de junio de 2022.

Con fecha 15 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción, desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida y acumulada mediante acuerdo de fecha 28 de junio de 2022.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3332-SOT-886  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3333-SOT-887**

**PAOT-2022-3334-SOT-888  
PAOT-2022-3335-SOT-889  
PAOT-2022-3336-SOT-890  
PAOT-2022-3372-SOT-901  
PAOT-2022-3373-SOT-902  
PAOT-2022-3374-SOT-903  
PAOT-2022-3375-SOT-904  
PAOT-2022-3376-SOT-905**

Con fecha 15 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida y acumulada mediante acuerdo de fecha 28 de junio de 2022. -----

Con fecha 16 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida y acumulada mediante acuerdo de fecha 29 de junio de 2022. -----

Con fecha 16 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida y acumulada mediante acuerdo de fecha 29 de junio de 2022. -----

Con fecha 16 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida y acumulada mediante acuerdo de fecha 29 de junio de 2022. -----

Con fecha 16 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción, desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida y acumulada mediante acuerdo de fecha 29 de junio de 2022. -----

Con fecha 16 de junio de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida y acumulada mediante acuerdo de fecha 29 de junio de 2022. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3332-SOT-886  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3333-SOT-887  
PAOT-2022-3334-SOT-888  
PAOT-2022-3335-SOT-889  
PAOT-2022-3336-SOT-890  
PAOT-2022-3372-SOT-901  
PAOT-2022-3373-SOT-902  
PAOT-2022-3374-SOT-903  
PAOT-2022-3375-SOT-904  
PAOT-2022-3376-SOT-905

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades correspondientes y se le informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4 fracciones II, III, V, 18 y 25 fracciones 1, IV, VII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción, desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), como es el Reglamento de Construcciones, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cuahtémoc perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuahtémoc, así como la Ley Desarrollo Urbano, su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos vigentes para la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

##### 1. En materia de construcción, desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Cuahtémoc", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuahtémoc, y lo informado por la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a solicitud de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP 2912/2022, al predio investigado **le corresponde la zonificación HO/6 o 18 m/20 (habitacional plurifamiliar y/u oficinas sin servicios, 6 niveles o 18 metros máximos de altura, 20% de área libre)**, donde **el uso de suelo para laboratorios de análisis clínicos, clínicas y hospitales veterinarios; restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, salas o clínicas de belleza con servicios de spa, tienda de jugueterías y papelerías, no se encuentran permitidos**.

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencia en la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar desde espacio público, una edificación preexistente de 5 niveles de altura con seis locales comerciales en planta baja, los cuales cuentan con accesos sobre la Calle Parque Melchor Ocampo, Río Misisipi y Río Pánuco; durante la diligencia se constataron 4 establecimientos comerciales en funcionamiento con giros de venta de artículos y piezas a escalas denominado "casa ferrocarrilero", un restaurante denominado "Terra Cibos", un establecimiento con giro de estética y servicios de spa denominado "Tip & toe" y una clínica veterinaria sin denominación aparente que cuenta con servicio de estética canina y venta de artículos para mascotas, es de señalar que durante el reconocimiento de hechos no se constataron trabajos de construcción ni se percibieron emisiones de ruido por actividades de obra, tampoco se observaron materiales, herramientas y/o trabajadores propios de estas actividades.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3332-SOT-886

Y ACUMULADOS PAOT-2022-3333-SOT-887

PAOT-2022-3334-SOT-888

PAOT-2022-3335-SOT-889

PAOT-2022-3336-SOT-890

PAOT-2022-3372-SOT-901

PAOT-2022-3373-SOT-902

PAOT-2022-3374-SOT-903

PAOT-2022-3375-SOT-904

PAOT-2022-3376-SOT-905

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-6073-2022 de fecha 12 de julio de 2022 dirigido al encargado y/o administrador del inmueble investigado, mediante el cual se solicita presentar ante esta Subprocuraduría, las documentales que acrediten el legal funcionamiento de los establecimientos investigados y los trabajos de construcción realizados; por lo que una persona que se ostentó como ocupante y autorizado del inmueble, manifestó que no se ha realizado ningún tipo de trabajo de construcción y únicamente presentó como medio probatorio, copia del acta de visita de verificación en materia de construcción realizada por personal adscrito a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, en la que se asentó que al interior del inmueble objeto de denuncia no se constataron actividades de obra de ningún tipo. -----

Lo anterior cobra sentido toda vez que, a solicitud de esta de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGODU/972/2022 de fecha 08 de agosto de 2022, informó que para el predio de interés **no se registra antecedente alguno en materia de construcción** respecto a la emisión de registro de manifestación de construcción, licencia de construcción y/o autorización alguna para realizar actividades de construcción, por lo que esa Dirección General solicitó a la Dirección General de Gobierno de la misma Alcaldía instrumentar visita de verificación administrativa en materia de construcción. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-6424-2022 de fecha 18 de julio de 2022 se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, **informar si cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles y/o cualquier otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento de los establecimientos** referidos y en caso de no contar con lo solicitado ejecutar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas y sanciones conforme a derecho correspondan, por lo que mediante oficio AC/DGG/DG/098/2022 de fecha 12 de agosto de 2022, esa Dirección General informó que no existe antecedente respecto a la emisión de Aviso y/o permiso alguno para el predio denunciado, sin embargo, dicha Dirección no advierte información alguna respecto a la solicitud de visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). -----

En conclusión, los usos de suelo para laboratorios de análisis clínicos, clínicas y hospitales veterinarios; restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, salas o clínicas de belleza con servicios de spa, tienda de jugueterías y papelerías **no se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al predio** ubicado en Calle Parque Melchor Ocampo número 40, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, es decir **HO (habitacional plurifamiliar y/u oficinas sin servicios)**, de acuerdo con la tabla de usos de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, por lo que dichos establecimiento se encuentra en franca violación de los artículos 39 y 40 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, así como del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas, situación que en el caso que nos ocupa no acontece. -----

Aunado a lo anterior, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, dichos establecimientos no son susceptibles de regularizarse en razón de que las actividades realizadas, como ha sido señalado no son compatibles con el uso de suelo, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, negar en caso de solicitud el Aviso ante el Sistema



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3332-SOT-886  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3333-SOT-887  
PAOT-2022-3334-SOT-888  
PAOT-2022-3335-SOT-889  
PAOT-2022-3336-SOT-890  
PAOT-2022-3372-SOT-901  
PAOT-2022-3373-SOT-902  
PAOT-2022-3374-SOT-903  
PAOT-2022-3375-SOT-904  
PAOT-2022-3376-SOT-905

Electrónicos de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles y ejecutar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad.

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, 90 fracción X y 89 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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y lo informado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al predio investigado le corresponde la zonificación HO/6 o 18 m/20 (habitacional plurifamiliar y/u oficinas sin servicios, 6 niveles o 18 metros máximos de altura, 20% de área libre), donde **el uso de suelo para laboratorios de análisis clínicos, clínicas y hospitales veterinarios; restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, salas o clínicas de belleza con servicios de spa, tienda de jugueterías y papelerías, no se encuentran permitidos.**
2. Durante el reconocimiento de hechos se constataron **4 locales comerciales en funcionamiento** con giro de venta de artículos y piezas a escalas denominado "casa ferrocarrilero", un restaurante denominado "Terra Cibos", un establecimiento con giro de estética y servicios de spa denominado "Tip & toe" y una clínica veterinaria sin denominación aparente que cuenta con servicio de estética canina y venta de artículos para mascotas, asimismo **no se constataron trabajos de construcción.**
3. Una persona que se ostentó como ocupante y autorizado, manifestó que no se han realizado ningún tipo de trabajos de construcción y únicamente presentó como medio probatorio, copia del acta de visita de verificación en materia de construcción realizada por personal adscrito a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc en la que se asentó que al interior del inmueble objeto de denuncia no se constataron actividades de obra de ningún tipo.
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el predio de interés **no se registra antecedente alguno en materia de construcción**, por lo que esa Dirección General solicitó a la Dirección General de Gobierno de la misma Alcaldía instrumentar visita de verificación administrativa en materia de construcción.
5. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no existe antecedente respecto a la emisión de Aviso Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles y/o cualquier otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento de los establecimientos referidos, no obstante esa Dirección General no advierte información alguna



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3332-SOT-886  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3333-SOT-887  
PAOT-2022-3334-SOT-888  
PAOT-2022-3335-SOT-889  
PAOT-2022-3336-SOT-890  
PAOT-2022-3372-SOT-901  
PAOT-2022-3373-SOT-902  
PAOT-2022-3374-SOT-903  
PAOT-2022-3375-SOT-904  
PAOT-2022-3376-SOT-905**

respecto a la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) solicitada por esta Subprocuraduría.

6. Las actividades comerciales que se realizan en la planta baja del inmueble denunciado **no se encuentran permitidas** por la zonificación aplicable, de acuerdo con la tabla de usos de suelo del mismo Programa, por lo que dichos establecimiento se encuentra en franca violación de los artículos 39 y 40 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, así como del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; además dichas actividades no son susceptibles de regularizarse.
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, negar en caso de solicitud el Aviso ante el Sistema Electrónicos de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles y ejecutar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad, lo cual fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6424-2022.

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, para los efectos precisados en el párrafo 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.