

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-838-SOT-234

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 OCT 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 **PAOT-2025-838-SOT-234**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en la **Calle Manuel Doblado número 117 Interior G, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de febrero del 2025. -----

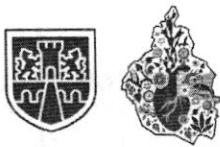
Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos denunciados, solicitud de información y de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, 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 materia desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, 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).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-838-SOT-234

Adicionalmente, el mismo dispositivo legal en su artículo 33 fracciones II y III, establece que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

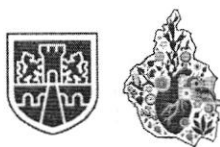
En lo que respecta a la materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. En 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. -----

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. -----

Además, 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. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Manuel Doblado número 117 Interior G, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/*/25** (Habitacional, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% de área libre mínima), **y que de acuerdo con la Tabla de Uso de Suelo anexa al referido Programa permite el aprovechamiento para tiendas de telas, tapicerías y reparación de muebles y asientos.** u

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia en la cual se observó un inmueble de carácter preexistente en cuya planta baja hay un establecimiento mercantil abierto sin denominación y/o publicidad visible desde vía pública, al interior del local se observó personal así como rollos de telas, es de menester mencionar que **el giro mercantil es la venta de telas, por lo que no se constató un establecimiento con giro de tapicería.** ----- d



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-838-SOT-234



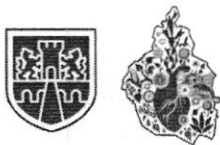
Reconocimiento de Hechos de fecha 21 de mayo de 2025.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como arrendatario del inmueble ubicado en Calle Manuel Doblado número 117 Interior G, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 29 de mayo de 2025, exhibió como medios probatorios, entre otros, copia simples del siguiente documento: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo digital con folio número **36087-151CRJO25D** de fecha **28 de mayo de 2025**, establece que la zonificación aplicable al inmueble de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc es **H/*/25** (Habitacional, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% de área libre mínima), **en donde el aprovechamiento para tiendas de telas, tapicerías y/o reparación de muebles y asientos se encuentra permitido.** -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2426/2025 de fecha 05 de junio de 2025, que **no se localizaron antecedentes de expedición de ningún Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para el predio de mérito**, sin embargo hizo del conocimiento a esta Entidad de que existe un margen de error en la búsqueda, toda vez que el registro de emisión de los Certificados se realiza por número de folio y no por domicilio de los inmuebles asentados en los certificados. Asimismo, informo que de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para el Centro Histórico, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/*/25** (Habitacional, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% de área libre mínima), donde el aprovechamiento del uso de suelo para la **"VENTA DE MATERIALES DE PLASTICO PARA TAPICERIA"**, no se encuentra contemplada en la Tabla de Usos del Suelo del citado Programa, por lo que esta prohibido.-----

Sumado a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Servicios de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informo mediante oficio número AC/DGG/DG/SSG/846/2025 de fecha 07 de abril de 2025, que no se localizaron antecedentes de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos Mercantiles para el inmueble ubicado en Calle Manuel Doblado número 117 Interior G, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. Por lo que



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-838-SOT-234

se envió copia a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la citada Alcaldía para instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento). ---

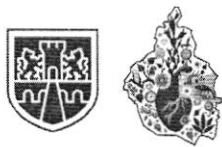
En ese sentido, de las constancias señaladas en párrafos anteriores, en las **materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, **el aprovechamiento del uso de suelo para tiendas de telas, tapicerías y reparación de muebles y asientos**, durante la diligencia de reconocimiento de hechos se observó un inmueble de carácter preexistente en cuya planta baja hay un establecimiento mercantil abierto sin denominación y/o publicidad visible desde vía pública, **cuyo giro mercantil es la venta de telas**. -----

No obstante lo anterior, toda vez que la Subdirección de Servicios de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informo que no se localizaron antecedentes de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos Mercantiles para el inmueble ubicado en Calle Manuel Doblado número 117 Interior G, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. Por lo que, le corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), solicitada con anteriormente por esta Entidad. -----

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. De la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en **Calle Manuel Doblado número 117 Interior G, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **H/*/25** (Habitacional, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% de área libre mínima), **y que de acuerdo con la Tabla de Uso de Suelo anexa al referido Programa permite el aprovechamiento para tiendas de telas, tapicerías y reparación de muebles y asientos**. -----
2. En lo que respecta a las **materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, de conformidad con el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de carácter preexistente en cuya planta baja hay un establecimiento mercantil abierto sin denominación y/o publicidad visible desde vía pública, **cuyo giro mercantil es la venta de telas, por lo que no se constató un establecimiento con giro de tapicería**. -----
3. La Subdirección de Servicios de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informo que **no se localizaron antecedentes de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos Mercantiles** para el inmueble de mérito. Por lo que, le corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), materia de construcción, para el inmueble ubicado en Calle Manuel Doblado número 117 Interior G, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-838-SOT-234

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 para los efectos precisados en el apartado que antecede, así como 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

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700

Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 5 de 5