



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2022-2319-SOT-564

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 2022**

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, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 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-2022-2319-SOT-564, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de abril de 2022, esta Subprocuraduría recibió la denuncia ciudadana, en la cual 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, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y protección civil, por las actividades del establecimiento mercantil con giro de salón de eventos, ubicado en el predio de Avenida México número 5665, Colonia Huichapan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de mayo de 2022.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas 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, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.-----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y protección civil como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles y su reglamento y Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



**En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y protección civil.**

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, se tiene que al predio investigado le corresponden las zonificaciones E/2/30 (Equipamiento, 2 niveles máximos de altura, 30 % mínimo de área libre) y H/3/40/R (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Restringida, es decir una vivienda cada 500 o 1000 m2 de terreno), donde el uso de salón de eventos está prohibido y jardín de eventos sociales esta permitido, para el predio objeto de investigación, conforme a la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa. -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

Es de referir que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió, de conformidad con el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo en comento, dispone que la vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

Adicionalmente, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil. -----

De conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-2319-SOT-564

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por barda perimetral de mampostería, no se advierte publicidad de ningún tipo, una persona que se ostentó como encargado refirió que el predio se utiliza como jardín de eventos, al momento de la diligencia no se constató actividades propias de eventos o fiestas.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor del establecimiento mercantil objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos en el inmueble objeto de investigación; sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta de lo solicitado.-----

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-4094-2022 de fecha 16 de mayo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el predio objeto de investigación, cuenta con Certificado en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de salón de eventos, de ser el caso, proporcione copias de los mismos.-----

En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/2057/2022 de fecha 01 de julio de 2022, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, localizó y proporcionó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 27648-151VAFE13 con fecha de expedición de 06 de noviembre del 2013, para el inmueble objeto de investigación, en el cual el uso de suelo para "SALONES PARA FIESTAS INFANTILES Y SALONES PARA BANQUETES Y FIESTAS", en cualquier superficie a ocupar del predio, se encuentran **prohibidos**, asimismo, de la revisión al Certificado de referencia, se tiene que el uso de suelo para jardín de eventos se encuentra **permitido** para el predio que nos ocupa.-----

Adicionalmente, la Dirección de Geomática de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DG/194/2022 de fecha 23 de mayo de 2022, informó que para el predio objeto de investigación no localizó antecedente alguno de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital.-----

A efecto de mejor proveer, mediante oficios PAOT-05-300/300-4571-2022 y PAOT-05-300/300-7762-2022 de fechas 25 de mayo y 30 de agosto de 2022 respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, remitir copia de los Avisos para el funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en el predio de referencia, así como el certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites, en caso de no contar con Aviso para el funcionamiento del establecimiento en comento, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -



Expediente: PAOT-2022-2319-SOT-564

En respuesta, mediante oficio XOCH13/JLG/3480/2022 de fecha 24 de octubre de 2022, la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros, Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Xochimilco, informó que de la búsqueda exhaustiva de los archivos físicos y/o electrónicos de esa Unidad Departamental, solo se observó en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, el establecimiento mercantil en mención, cuenta con registro y cierre, de los movimientos en el sistema, del cual envió copia simple; asimismo, informó que mediante oficio número XOCH13/JLG/1908/2022, enviado a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, se solicitó se lleve a cabo la Visita de Verificación correspondiente y de ser el caso realice procedimiento sancionatorio que conforme a derecho proceda.-----

Es de señalar, que en el documento enviado por la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros, Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Xochimilco, se especifica que el giro es "Jardín de eventos sociales", y para dicho trámite se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 27648-151VAFE13 con fecha de expedición de 06 de noviembre del 2013.-----

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; realizó una búsqueda en internet, en la página <https://www.bodas.com.mx/haciendas-para-bodas/finca-la-gloria--e108069>, de la cual se desprende que en el domicilio opera un jardín de eventos.-----

En materia de protección civil, de conformidad con el artículo 58 fracción IV de la Ley de Gestión Integral de Riegos y Protección Civil de la Ciudad de México, el Programa Interno de Protección Civil se implementará en establecimientos mercantiles que de acuerdo con La Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, sean de impacto zonal y vecinal; por lo que, el establecimiento mercantil objeto de investigación al ser impacto vecinal, requiere del trámite del Programa Interno de Protección Civil.-----

En conclusión, el jardín de eventos objeto de investigación está permitido conforme a la tabla de uso de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, sin embargo, no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, conforme a lo señalado en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, y requiere contar con Programa Interno de Protección Civil.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de las acciones de verificación solicitadas mediante oficio número





Expediente: PAOT-2022-2319-SOT-564

XOCH13/JLG/1908/2022 enviado a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía; así como corroborar que el establecimiento mercantil objeto de investigación, cuente con Programa Interno de Protección Civil, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. Al predio ubicado en Avenida México número 5665, Colonia Huichapan, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, le corresponden las zonificaciones E/2/30 (Equipamiento, 2 niveles máximos de altura, 30 % mínimo de área libre) y H/3/40/R (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Restringida, es decir una vivienda cada 500 o 1000 m2 de terreno), donde el uso de jardín de eventos sociales está permitido para el predio objeto de investigación, conforme a la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa.-----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 27648-151VAFE13 con fecha de expedición de 06 de noviembre del 2013, para el inmueble objeto de investigación, en el que señala que el uso de suelo para jardín de eventos esta permitido.-----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por barda perimetral de mampostería, no se advierte publicidad de ningún tipo, una persona que se ostentó como encargado refirió que el predio se utiliza como jardín de eventos, al momento de la diligencia no se constató actividades propias de eventos o fiestas. -----
4. El jardín de eventos objeto de investigación está permitido conforme a la tabla de uso de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, sin embargo, no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, conforme a lo señalado en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----
5. El establecimiento mercantil de referencia, al ser de impacto vecinal requiere del trámite del Programa Interno de Protección Civil, de conformidad con el artículo 58 fracción IV de la Ley de Gestión Integral de Riegos y Protección Civil de la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de las acciones de verificación solicitadas mediante oficio

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2022-2319-SOT-564

número XOCH13/JLG/1908/2022 enviado a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía; así como corroborar que el establecimiento mercantil objeto de investigación, cuente con Programa Interno de Protección Civil, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 a la persona denunciante, así como a la General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/RCV