



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3975-SOT-847

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 FEB 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 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3975-SOT-847, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 18 de diciembre de 2020, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y riesgo, por el funcionamiento de un restaurante de carnitas ubicado en Andador Pago de Utilidades número 55, colonia CTM Atzacoalco, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3975-SOT-847

## 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 riesgo, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.

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).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías, cocinas económicas y comida para llevar se encuentran prohibidos**.

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 29 de noviembre de 2021 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de dos niveles, el cual cuenta en su fachada con una manta que refiere "Carnitas el papi de Zacapu"; al interior no se observaron instalaciones ni enseres para un restaurante; sin embargo, se observó un carrito de comida cubierto con una lona.

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del inmueble investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 11 de enero de 2022, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, aportó copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio GAMAVAP2022-01-0700338020, clave del establecimiento GAM2022-01-07MAVBA00338020, de fecha 06 de enero de 2022, para el giro de venta de carnitas por taco y por kilo, en una superficie de 14.74 m<sup>2</sup>.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con Certificados de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que no se localizaron Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo para el predio de interés.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3975-SOT-847

Ahora bien, el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que “(...) Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto (...) debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas. Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate (...).” Al respecto, en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio GAMAVAP2022-01-0700338020, clave del establecimiento GAM2022-01-07MAVBA00338020, se advierte que el particular refiere tener conocimiento del citado artículo, aunado a que manifestó que únicamente ocupará una superficie de 14.74 m<sup>2</sup>. Cabe mencionar que, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se observó que el inmueble tiene características habitacionales, por lo que se desprende que éste no ha sufrido adecuaciones ni modificaciones para la instalación de un establecimiento mercantil con servicio de alimentos.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Andador Pago de Utilidades número 55, colonia CTM Atzacoalco, Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo para taquerías, antojerías y comida para llevar se encuentran prohibidos**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de venta de carnitas que se realizan en el inmueble en comento. No obstante, con base en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, al tratarse de un giro de bajo impacto, el establecimiento objeto de investigación **puede operar en una fracción de la vivienda, siempre y cuando no exceda del 20% de la superficie de ésta.**

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, respecto a la superficie máxima permitida para las actividades de venta de carnitas que se realizan en el inmueble objeto de investigación, conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

## 2. En materia de riesgo.

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 29 de noviembre de 2021 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se observaron señalizaciones de protección civil al interior del inmueble investigado.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, instrumentar evaluación de riesgo en materia de protección civil, respecto al posible riesgo de explosión por la utilización de tanques de gas, derivado de las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia. En respuesta, la Dirección General en comento informó que en fecha 22 de octubre de 2021 llevó a cabo la revisión de la instalación de Gas L.P., derivado de la cual emitió la Opinión Técnica de Indicadores de Riesgo en Materia



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3975-SOT-847

de Protección Civil, folio OT-SFNA.2021.DGAR/028, de fecha 01 de noviembre de 2021, en la que determinó un **Riesgo Alto**, debido a las condiciones provisionales de las instalaciones de aprovechamiento de Gas L.P.; asimismo, emitió diversas recomendaciones preventivas y correctivas. -----

De lo antes expuesto, se concluye que debido a las condiciones de las instalaciones de aprovechamiento de Gas L.P. que se utilizan para las actividades de venta de carnitas, el inmueble ubicado en Andador Pago de Utilidades número 55, colonia CTM Atzacoalco, Alcaldía Gustavo A. Madero se encuentra en Riesgo Alto, de conformidad con la Opinión Técnica de Indicadores de Riesgo en Materia de Protección Civil, folio OT-SFNA.2021.DGAR/028, emitida por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por las instalaciones de Gas L.P. que se utilizan para las actividades de venta de carnitas en el inmueble objeto de denuncia; informando a esta Entidad el resultado de su actuación y, en su caso, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente visita de verificación en materia de protección civil. -----

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. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Andador Pago de Utilidades número 55, colonia CTM Atzacoalco, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías, cocinas económicas y comida para llevar se encuentran prohibidos.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles, el cual cuenta en su fachada con una manta que refiere "Carnitas el papi de Zacapu"; al interior no se observaron instalaciones ni enseres para un restaurante; sin embargo, se observó un carrito de comida cubierto con una lona, así como señalizaciones de protección civil. -----
3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite los usos de suelo para taquería y comida para llevar. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3975-SOT-847

4. Con base en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, al tratarse de un giro de bajo impacto, el establecimiento objeto de investigación **puede operar en una fracción de la vivienda, siempre y cuando no exceda del 20% de la superficie de ésta.** -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, respecto a la superficie máxima permitida para las actividades de venta de carnitas que se realizan en el inmueble objeto de investigación, conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. En materia de riesgo, la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México emitió la Opinión Técnica de Indicadores de Riesgo en Materia de Protección Civil, folio OT-SFNA.2021.DGAR/028, en la que determinó un **Riesgo Alto**, debido a las condiciones provisionales de las instalaciones de aprovechamiento de Gas L.P. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por las instalaciones de Gas L.P. que se utilizan para las actividades de venta de carnitas en el inmueble objeto de denuncia; informando a esta Entidad el resultado de su actuación y, en su caso, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente visita de verificación en materia de protección civil. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3975-SOT-847

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, ambas de la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/AOH/MAZA