



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5368-SOT-1149

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 JUL 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 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5368-SOT-1149, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de octubre de 2021, 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, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, derivado de la operación de una taquería y bodega en Avenida Nuevo León número 136, Colonia Caltongo, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de noviembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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 85 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) y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. -----

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) y establecimiento mercantil

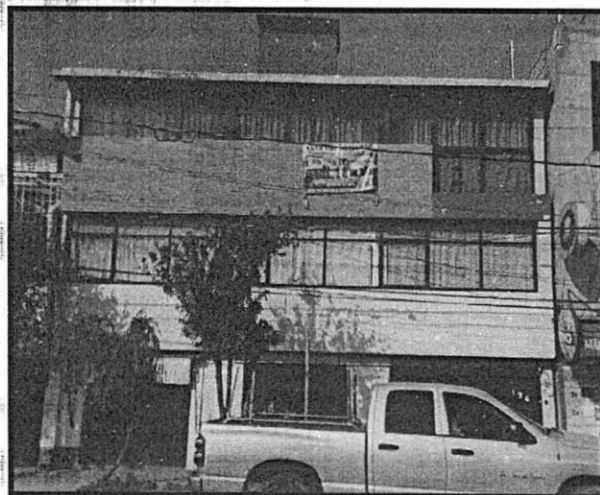
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, el cual le asigna la zonificación H/2/25/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 25 % mínimo de área libre, densidad Rural: una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> ó 1000 m<sup>2</sup> de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5368-SOT-1149

terreno o lo que indique el programa correspondiente), en donde el uso de suelo para la operación restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas, así como bodega, almacenamiento y centro de acopio de productos perecederos, implementos agrícolas y alimentos, se encuentra prohibido.-----

Al respecto, el personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de su denuncia, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar entre otros aspectos, la existencia de un inmueble con 3 niveles, en su planta baja se constató la existencia de 3 portones, uno de ellos refiere un letrero que anuncia el funcionamiento de un local comercial con giro de tlalpalería. No se constató la operación de taquería ni bodega en el inmueble.-----



Fuente PAOT-Reconocimiento de hechos, inmueble conformada por un tres niveles de altura y 3 portones, uno de ellos refiere un letrero que anuncia el funcionamiento de un local comercial con giro de tlalpalería.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil objeto de su denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de la operación del local objeto de denuncia.-----

En respuesta al requerimiento, mediante escrito presentado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 16 de diciembre de 2021, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de denuncia manifestó, entre otros aspectos, que actualmente se encuentran en servicio dos accesorias en el inmueble, en las que opera una tienda de abarrotes y una recaudería, en apego a la normatividad de uso de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco. Asimismo, aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital FOLIO 77213-151FEMA21D, emitido en fecha 15 de diciembre de 2021, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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-2021-5368-SOT-1149

2. Aviso para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto folio XOAVAP2021-12-1600337246, de fecha 15 de diciembre de 2021, para el giro de tienda de abarrotes y venta de cerveza en envase cerrado para llevar.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital FOLIO 77221-151VANU21D, emitido en fecha 16 de diciembre de 2021, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Aviso para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto folio XOAVAP2021-12-1600337276, de fecha 16 de diciembre de 2021, tramitado ante la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, para el giro de recaudería y tamalería.-----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para el funcionamiento del establecimiento mercantil investigado se encuentra permitido en la zonificación aplicable al predio objeto de su denuncia, y en su caso, copia del certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite esas actividades, así como de las documentales que sustentaron su emisión.-----

Al respecto, mediante el oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/3433/2021 de fecha del 03 de diciembre de 2021, el titular de la Dirección General del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al predio de interés, le aplica la zonificación. H/2/25/R (500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500.00 m2 de la superficie total de terreno), en donde el aprovechamiento del uso de suelo para: "TAQUERÍA Y BODEGA", en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra PROHIBIDO, aunado a que no localizó Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en ninguna modalidad que acredite el aprovechamiento del uso de suelo objeto de su denuncia.-----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, informar si el local investigado cuenta con Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) o algún otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento del establecimiento investigado, así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite. Adicionalmente, en caso contrario, se solicitó instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles e imponer las sanciones que resulten procedentes, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta al requerimiento de esta Subprocuraduría.-----

Ahora bien, respecto a los usos de suelo de tienda de abarrotes, recaudería y tamalería, aprovechados en el inmueble investigado, estos se encuentran permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----

En conclusión, del reconocimiento de hechos realizado por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la operación del local comercial objeto de denuncia con giro de taquería y bodega, sin embargo una persona que se ostentó como propietaria del inmueble investigado manifestó que en el inmueble operan de dos locales con giros de tienda de abarrotes, recaudería y tamalería, lo que se



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5368-SOT-1149

encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, corroborar la emisión de los Avisos para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto con folios XOAVAP2021-12-1600337246 y XOAVAP2021-12-1600337276, de fechas 15 y 16 de diciembre de 2021, y en su caso, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el inmueble, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----

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 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 Nuevo León número 136, Colonia Caltongo, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación H/2/25/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 25 % mínimo de área libre, densidad Rural: una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> ó 1000 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el programa correspondiente), **en donde el uso de suelo para la operación restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas, así como bodega, almacenamiento y centro de acopio de productos perecederos, implementos agrícolas y alimentos, se encuentra prohibido**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco. -----

La Dirección General del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no localizó Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en ninguna modalidad que acredite el aprovechamiento del uso de suelo objeto de su denuncia.-----

2. Del reconocimiento de hechos realizado por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la operación del local comercial objeto de denuncia con giro de taquería y bodega, sin embargo una persona que se ostentó como propietaria del inmueble investigado manifestó que en el inmueble operan de dos locales con giros de tienda de abarrotes, recaudería y tamalería, lo que se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----
3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, corroborar la emisión de los Avisos para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto con folios XOAVAP2021-12-1600337246 y XOAVAP2021-12-1600337276, de fechas 15 y 16 de diciembre de 2021, y en su caso, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el inmueble, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles para 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-2021-5368-SOT-1149

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 y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos 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/CRLG