



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4875-SOT-1038

## 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 1, 2 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4875-SOT-1038, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

En fecha 27 de septiembre de 2021, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en 1ra Cerrada de Alfalfares número 22-A, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de octubre 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, 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 normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4875-SOT-1038

## 1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio ubicado en 1ra Cerrada de Alfalfares número 22-A, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40 % de área libre, densidad Muy Baja, 1 vivienda cada 200m<sup>2</sup> de terreno), donde se permiten los siguientes usos de suelo: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública, Garitas y casetas de vigilancia, Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones, Estacionamientos públicos, privados, y pensiones; y donde el uso de suelo para producción en manufactura básica en herrerías, carpinterías, estudios fotográficos, edición y desarrollo de software, producción de fotograbados y producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles, producción de artículos de hule y plástico, se encuentran **prohibidos**. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por un zaguán metálico, sin observar indicios de trabajos constructivos ni emisiones sonoras relacionadas a los mismos, al interior se observó un inmueble de dos niveles de altura y una estructura metálica techada mediante losacero, espacio en el que se encontraba estacionada una camioneta, así mismo en vía pública se observaron diversos camiones sin lograr determinar a qué predio pertenecían. -----

Ahora bien, 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, 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; en fecha 06 de abril de 2022, realizó la consulta a la página <https://maakan.com.mx/>, levantando la respectiva acta circunstanciada de la que se desprende que en dicha página se promociona que en el predio objeto de investigación, se realizan actividades de construcción, carpintería, herrería, pintura, diseño de productos, diseño gráfico, procesos de fabricación, diseño de espacios, render 3D, realidad aumentada, Eventos virtuales, Mapping, escenografía, stands y aparadores, display, logística, corte y grabado láser e impresión UV. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS 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-2021-4875-SOT-1038**

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, sin que hasta la fecha de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por el funcionamiento del establecimiento mercantil en el predio de referencia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que correspondan. -----

Al respecto, dicha Alcaldía informó que en fecha 08 de agosto de agosto de 2022, emitió requerimiento con oficio número AT/DGAJG/DGVP/SG/GMyEP/C31/995/2022, realizando la notificación de dicho requerimiento en fecha 11 de agosto de 2022, y proporcionó copia de las siguiente documentales: -----

1. Acta de Comparecencia de fecha 16 de agosto de 2022, de la que se desprende que el propietario del predio y del Establecimiento Mercantil con giro de Estacionamiento Privado con pensión, el cual acreditó con el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto ingresado mediante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), folio TLAVAP2022-08-1500353101, y el Certificado de Zonificación folio 50379-151CAAL22D, aclaró que el establecimiento denominado Maakán Escenografía & Display, efectivamente había estado en su domicilio pero que el contrato con dicha empresa había fenecido el 01 de marzo de 2022, sin que haya sido renovado, por lo que el giro motivo del requerimiento ya no existe; y se comprometió el interesado en la comparecencia para que en el caso de que nuevamente de en renta el predio, lo hará observando que se cumplan los ordenamientos en la materia. Asimismo, de la misma se desprende lo siguiente: -----

*"(...) EL PERSONAL DE ESTA UNIDAD DEPARTAMENTAL QUE ACUDIÓ A NOTIFICAR EL REQUERIMIENTO PUDO OBSERVAR QUE EN ESE MOMENTO NO EXISTÍA NINGÚN TALLER COMO SE MENCIONA EN LA QUEJA (...) "*

2. Citatorio de fecha 10 de agosto de 2022. -----
3. Cédula de Notificación. -----
4. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio TLAVAP2022-08-1500353101, de fecha 12 de agosto de 2022. -----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50379-151CAAL22D, de fecha de expedición 12 de agosto 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-2021-4875-SOT-1038**

6. Contrato de arrendamiento de fecha 10 de febrero de 2020, del cual se desprende que el mismo comienza en fecha 02 de marzo de 2020 y termina el 01 de marzo de 2022. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar los antecedentes respecto al inmueble objeto de investigación. Al respecto, dicha Secretaría proporcionó copia del informe general del inmueble de referencia para giro H01- Todo tipo de vivienda indistintamente del tamaño de la construcción, los materiales y su duración, sin encontrar modificación alguna, y de uso habitacional. -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron trabajos constructivos ni se percibieron emisiones sonoras relacionados a los mismos, así como tampoco el funcionamiento de algún establecimiento mercantil relacionado a la producción en manufactura básica en herrerías, carpinterías, estudios fotográficos, edición y desarrollo de software, producción de fotograbados y producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles, producción de artículos de hule y plástico; no obstante, del análisis realizado a las documentales con las que cuenta el expediente de mérito, se desprende que funcionaba el establecimiento denominado "*Maakán Escenografía & Display*", mismo que a decir de la información proporcionada por la Alcaldía Tlalpan, dejó de funcionar. -----

Cabe señalar que del 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 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 1ra Cerrada de Alfalfares número 22-A, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40 % de área libre, densidad Muy Baja, 1 vivienda cada 200m2 de terreno), donde se permiten los siguientes usos de suelo: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública, Garitas y casetas de vigilancia, Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones, Estacionamientos públicos, privados, y pensiones; y donde el uso de suelo para producción en manufactura básica en herrerías, carpinterías, estudios fotográficos, edición y desarrollo de software, producción de fotograbados y producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles, producción de artículos de hule y plástico, se encuentran **prohibidos**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4875-SOT-1038**

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos constructivos ni el funcionamiento de algún establecimiento mercantil. -----
3. De la información obtenida por personal adscrito a esta Subprocuraduría vía internet y de la proporcionada por la Alcaldía Tlalpan, se advirtió que en el inmueble referido se encontraba en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "*Maakán Escenografía & Display*", con giro de producción en manufactura básica en herrerías, carpinterías, estudios fotográficos, edición y desarrollo de software, producción de fotograbados y producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles, producción de artículos de hule y plástico, el cual dejó de funcionar. -----

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. -----

**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/WPB/BAR3