



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3497-SOT-779

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**31 ENE 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción XII, 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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3497-SOT-779, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 23 de julio de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico denuncia ciudadana la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, a través del 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil en el predio ubicado en Calle Liverpool número 44 A local 3, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información a las autoridades correspondientes 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, 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, así como 90 de su Reglamento. -----

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, 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-2021-3497-SOT-779

### 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: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

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

#### **En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. 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. -----

En relación con lo anterior, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XIII y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso 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. -----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le asigna la zonificación HM 4/20 A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A), en donde el uso de suelo para venta de productos de uso persona y SPA se encuentran permitidos. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató un predio en el que se desplantan dos cuerpos constructivos preexistentes, uno de ellos localizado en la parte posterior conformada por 5 niveles de altura y



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3497-SOT-779

otro localizado en la parte frontal del mismo conformado por 3 niveles de altura, el último remetido respecto al alineamiento. En la planta baja, se observa un establecimiento mercantil denominado "Tamales Madre", el cual al momento de la diligencia se encuentra en funcionamiento. Cabe mencionar que durante la diligencia no se tuvo acceso al inmueble. -----

No obstante, lo anterior, a efecto de mejor proveer, 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; en fecha 25 de enero de 2023, se realizó la consulta a las páginas <https://www.allbiz.mx/magalyspa-55-2132-3607>, y <https://www.facebook.com/MagalySpas/>, de las que se desprende la existencia de un establecimiento denominado "Magalyspa" con domicilio de contacto el ubicado en Calle Liverpool número 44 A, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, como se muestra en las siguientes imágenes: -----

Imagen capturada de la web <https://www.allbiz.mx/magalyspa-55-2132-3607> y del perfil de Facebook de Magaly Spa.

**Información de contacto:**

- dirección:** Calle Liverpool 44, Juárez, 06600 Juárez, CDMX, Mexico, Ciudad de México, México, D. F.
- Indicaciones:** Dirección: Calle Liverpool 44, Juárez, 06600 Juárez, CDMX, Mexico, Ciudad de México, México, D. F.
- telefono:** 55 2132 3607
- Perfil de Facebook:** Visitar
- editar:** Editar o eliminar

**Mapa:** Ubicación de Magalyspa en Calle Liverpool 44 A, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

**Facebook:**

- Nombre:** MAGALY SPA
- Detalles:**
  - Página: Salud/Belleza
  - Calle Liverpool 44-A, Mexico City, Mexico
  - 55 2132 3607
  - Alfredo Alvarado
  - Aún sin calificación (3 opiniones)
- Fotos:** Ver todas las fotos

Medellín 202, piso X, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13621



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3497-SOT-779

Sobre el particular, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-4789-2021 de fecha 06 de diciembre de 2021, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si ha emitido Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acredite el uso de suelo para las actividades de venta de tratamientos estéticos y clínica de belleza en el predio de mérito; así como, las documentales que sirvieron para su emisión. En respuesta mediante oficio SEDUVI/DGOU/0303/2022 de fecha 4 de febrero de 2022, el Director del Registro de los Planes y Programas de esa Secretaría informó que para el inmueble objeto de investigación se localizaron los siguientes 7 certificados:

- Certificado de Zonificación de Uso de Suelo folio número 19665 de fecha de ingreso 24 de agosto de 1995, en el que se certifica la zonificación H 4S (Habitacional/Densidad 400 Hab./Ha./Servicios lote tipo 125 m<sup>2</sup>/Intensidad de Uso 3.5 veces conforme a la superficie del predio), que certifica los usos de suelo permitidos, en donde se encuentra el uso de suelo para “SALA DE BELLEZA”, como permitido.
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 47624 de fecha de ingreso 7 de septiembre de 1998, en el que se certifica la zonificación HM 5/40/90 (Habitacional Mixto/Altura 5 niveles/ 40% Área Libre de construcción/ 90 m<sup>2</sup> Área Mínima por Vivienda), que certifica los usos de suelo permitidos, en donde se encuentra el uso de suelo para “SALA DE BELLEZA”, como permitido.
- Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 52710-151JASA15 con fecha de ingreso 11 de agosto de 2015, que certifica la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Alta, una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). Asimismo, el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación Privado, conformado por el predio objeto de investigación e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 256, Libro V, Volumen Uno, Polígono de Actuación el 21 de julio de 2015.
- Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 26286-151JASA13, 39694-151JASA14, 36358-151JASA16 y 16990-151VERE21 con fechas de ingreso 9 de septiembre de 2013, 11 de junio de 2014, 03 de junio de 2016 y 06 de septiembre de 2021, en los que certifica la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), que certifica los usos de suelo permitidos, en donde se encuentra el uso de suelo para “SALA DE BELLEZA y SPA”, entre otros, como permitido.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3497-SOT-779

Asimismo, la citada Dirección indicó que el uso de suelo para “VENTA DE TRATAMIENTOS ESTÉTICOS”, no se encuentra contemplado en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra el aprovechamiento de uso de suelo para “SALA DE BELLEZA, CLINICAS DE BELLEZA SIN CIRUGÍA, PELUQUERÍA”, en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra PERMITIDO. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-5006-2021, de fecha 8 de diciembre de 2021 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con Aviso y/o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos (SIAPEM), para el establecimiento objeto de investigación o en su caso algún otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento del establecimiento referido, así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite. En respuesta, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/407/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021, el Jefe de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles adscrito a esa Alcaldía, informó que no se advirtió antecedente alguno del establecimiento mercantil objeto de investigación. -----

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, así como, de la consulta realizada en internet se desprende que al interior del inmueble existe un establecimiento mercantil denominado “Magalyspa”, el cual ejerce el uso de suelo de spa sin contar con Aviso y/o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos (SIAPEM), para su funcionamiento. -----

En relación de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el inmueble objeto de investigación, a efecto de corroborar el cumplimiento de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, e informar a esta Entidad el resultado de su procedimiento. -----

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, 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

- Al inmueble ubicado en Calle Liverpool número 44 A, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM 4/20 A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A), en donde el uso de suelo para venta de tratamientos estéticos no se encuentra contemplado en la tabla de usos del suelo, sin embargo, el uso de suelo para clínica de belleza y spa están permitidos.-



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3497-SOT-779

Cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo folio número 19665 de fecha de ingreso 24 de agosto de 1995; Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 47624 de fecha de ingreso 7 de septiembre de 1998; Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 52710-151JASA15 con fecha de ingreso 11 de agosto de 2015 y Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 26286-151JASA13, 39694-151JASA14, 36358-151JASA16 y 16990-151VERE21 con fechas de ingreso 9 de septiembre de 2013, 11 de junio de 2014, 03 de junio de 2016 y 06 de septiembre de 2021, en los que certifica la zonificación aplicable y los usos del suelo permitidos. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató un predio en el que se desplantan dos cuerpos constructivos preexistentes, uno de ellos localizado en la parte posterior conformada por 5 niveles de altura y otro localizado en la parte frontal del mismo conformado por 3 niveles de altura, el último remetido respecto al alineamiento, sin que se pudiera identificar el establecimiento de mérito toda vez que no se tuvo acceso al mismo. -----
3. De la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se desprende que al interior del inmueble se ejerce el uso de suelo de spa, sin contar con Aviso y/o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos (SIAPEM), para su funcionamiento. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el inmueble objeto de investigación, a efecto de corroborar el cumplimiento de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, e informar a esta Entidad el resultado de su procedimiento. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3497-SOT-779

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante; 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/GBM