

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 2026**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2026-900-SOT-271, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

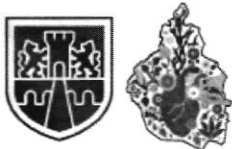
ANTECEDENTES

Con fecha 10 de febrero de 2026, 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 establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por la operación de un estacionamiento y/o pensión de camiones en el predio ubicado en Calle Cerrada Soledad número 7, Colonia San Bernabé Ocoatepec, Alcaldía La Magdalena Contreras, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de febrero de 2026.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, se solicitó información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras.-----



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 (legal funcionamiento).

En virtud de lo anterior, el artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

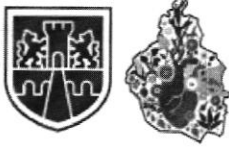
En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación.-----

Por otra parte, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----

En suma, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México prevé que se impondrán de tres a nueve años y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien dolosamente haga un uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga algún beneficio económico derivado de éstas conductas.-----

Respecto a la materia de establecimiento mercantil, en la fracción XVI del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establecen la definición legal de Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo, y se podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.-----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, al predio ubicado en Calle Cerrada de Soledad número 7, Colonia San Bernabé Ocotepc, Alcaldía La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación **H/3/30**



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-900-SOT-271

(Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones se encuentra PERMITIDO.-----

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SPOTMET
CiudadMX

Fecha: 24/4/2026 11:20:21 AM |

Información General

Cuenta Catastral: 155_508_28

Dirección:

Calle y Número: CDA SOLEDAD 7

Colonia: SAN BERNABE OCOTPEC

Código Postal: 10200

Superficie del Predio: 973 m2

Ubicación del Predio

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Zonificación

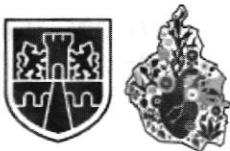
Uso del Suelo 11	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional <small>Ver Tabla de Usos</small>	3	..	30	0	R/Una vivienda cada 500.0 m2 de terreno)	2042	1

Fuente:
<http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

SIMBOLOGÍA									
Uso Permitido									
Uso Prohibido									
NOTAS:									
1.- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano									
2.- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del DF, así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.									
Clasificación de Usos del Suelo									
Servicios	Servicios técnicos profesionales (Ingenieros de transporte y telecomunicaciones)	Clasificación de Usos del Suelo							
		H1 Habitacional	H2 Habitacional con Conexión en Planta Baja	H3 Habitacional Alto	H4 Habitacional Alto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	AV Avías Vuelas	
telecomunicaciones en general	Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de tele y radiocalificación en general, estaciones proveedoras de servicios de internet.								
Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares	Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño								
Servicios de transporte de carga, de pasajeros en general y de almacenamiento temporal	Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer. Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encuentro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público. Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos								
Servicios de transporte masivos de carga y pasajeros	Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, helipuertos								
Estacionamientos públicos y privados	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (solo se permiten en planta baja en la zonificación H1)								
Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general	Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura, tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autosistemas y equipos de cómputo.								
Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado	Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas								
Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados	Verificemos Vehiculadores, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicios de alineamiento y balanceo Talleres automotrices y de motocicletas, reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, joyalería y pintura, clemasas, lavado mecánico/ultrasonido, moños y convertidores catalíticos								

Fuente: Extracto de tabla 60. Del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras

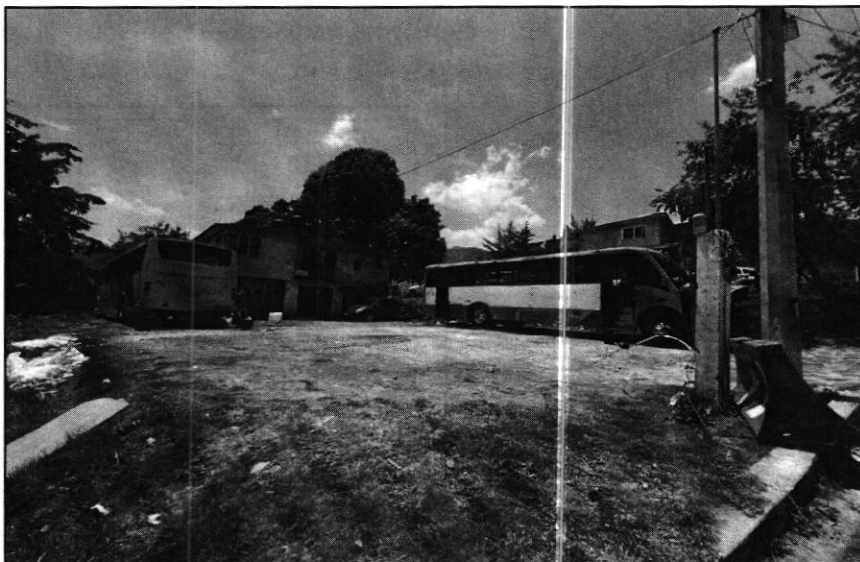
Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un predio sin delimitación que al fondo se desplanta un cuerpo constructivo de 2 niveles, al frente se localiza un área libre en donde se encontraban dos camiones estacionados de transporte público a los cuales se les hacían reparaciones mecánicas, cabe mencionar que una persona del sexo masculino quien atendió la diligencia manifestó que los camiones son de su propiedad y su familia, que el predio no es utilizado como estacionamiento ni pensión, durante la diligencia no se constató letrero y/o anuncios que dieran indicios de la operación de algún establecimiento mercantil, como se observa a continuación:-----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-900-SOT-271



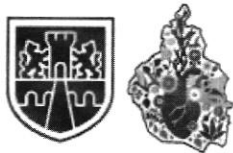
Fuente: PAOT

Al respecto se notificó el oficio PAOT-05-300/300-3158-2026, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza.-----

En virtud de lo anterior, quien omitió acreditar su interés jurídico, presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

"(...) MI DOMICILIO ES EL CUAL LA DENUNCIA CIUDADANA QUE ME LEVANTAN NO ES NI PENSIÓN NI ESTACIONAMIENTO ES CASA HABITACION ENDONDE VIVO Y LOS CAMIONES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE ESTE DOMICILIO SON MIOS Y DE MI FAMILIA Y SOLO SE GUARDAN AHÍ YA QUE TUVE UNA VISITA DE LA MISMA DELEGACION Y ELLOS MISMOS PERCATANDESE QUE NO LO ANTERIOR. (...).-----

Asimismo, anexó copia simple de la Resolución Administrativa de fecha 27 de marzo de 2026, emitida por la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía La Magdalena Contreras bajo el número de expediente AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAYR/ESP-001/2026, mediante la cual se determinó el archivo del expediente como ASUNTO TOTAL DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO, toda vez que durante el procedimiento administrativo el inmueble es de uso habitacional con enseres propios de casa habitación.-----



Ahora bien, a efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-2030-2026, notificado en fecha 19 de marzo de 2026, se solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, remitir copia de los Certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades que se hayan emitido para el predio de interés, **requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.**-----

Por lo que respecta a la materia de establecimiento mercantil, en tiempo y forma, mediante oficio PAOT-05-300/300-1874-2026, notificado en fecha 18 de marzo de 2026, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar si contaba con Avisos, Permisos, licencia de funcionamiento y/o alguna documental que amparara las actividades de los giros mercantiles de jardín para eventos y pensión vehicular; así como que en caso contrario, instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, imponiendo las medidas cautelares y/o sanciones que conforme a derecho correspondieran.-----

En respuesta, mediante oficio **AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAyR/451/2026**, recibido en esta Procuraduría en fecha 26 de marzo de 2026, la Subdirección de Verificación Administrativa y Reglamentos de esa demarcación, informó que se comisionó al personal especializado en funciones de verificación administrativa adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación administrativa con número de expediente AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAyR/ESP-001/2026, en materia de Estacionamientos Públicos, documentales que fueron remitidas a la Jefatura de Unidad Departamental de Calificación de Infracciones "A".-----

En virtud de lo expuesto, se concluye en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/30**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, el uso de suelo para **estacionamientos públicos, privados y pensiones se encuentra PERMITIDO.**-----

En relación con la materia de establecimiento mercantil, durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron letreros y/o anuncios que dieran indicios respecto al giro de estacionamiento o pensión de vehículos, si bien es cierto, se localizaron dos camiones de transporte público dentro del predio de mérito, a los cuales se les hacían reparaciones mecánicas, lo es también, que a dicho del responsable, son vehículos de su propiedad y de sus familiares, los cuales son resguardados en el sitio.-----

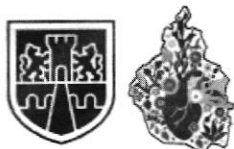
Cabe mencionar que a petición de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, instrumento visita de verificación administrativa en materia de

ul

z

P.

38



estacionamientos públicos, bajo el número de expediente AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAyR/ESP-001/2026, mismo que fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 27 de marzo de 2026, en la que se determinó el archivo del expediente como ASUNTO TOTAL DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO, toda vez que durante el procedimiento administrativo el inmueble es de uso habitacional con enseres propios de casa habitación.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Soledad número 7, Colonia San Bernabé Ocoatepec, Alcaldía La Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación **H/3/30** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), **donde el uso del suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones se encuentra PERMITIDO.**-----
2. De las documentales que obran en el expediente de mérito, no se constató la operación de un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento público y/o pensión para camiones; sin embargo, a petición de esta Entidad, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, instrumentar visita de verificación administrativa, la cual recayó al número de expediente AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAyR/ESP-001/2026, procedimiento que fue concluido a través de resolución administrativa de fecha 27 de marzo del presente año, resolución que fue proporcionada por el particular, en la que se determinó el archivo del expediente como ASUNTO TOTAL DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO, toda vez que durante el procedimiento administrativo el inmueble es de uso habitacional con enseres propios de casa habitación, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en las materias que nos ocupa.-----

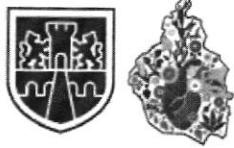
al

o

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: -----

28



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-900-SOT-271

----- 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

IGP/BGM/BASC