



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3551-SOT-946

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 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 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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-2022-3551-SOT-946 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de junio del 2022, 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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción (demolición y modificación), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 2954, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de junio del 2021.---

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 59 y 85 de su Reglamento. ....

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Programa, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. ....

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 (funcionamiento)

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Avenida División del Norte número 2954, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, le aplican las zonificaciones **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) y **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) que le concede la

*[Handwritten signature and mark]*



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3551-SOT-946

Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte A-Q de: Circuito Interior – Río Churubusco a: Av. Pacífico, donde el uso de suelo para tienda de materiales de construcción: tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo se encuentra permitido, como a continuación se muestra: -----

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	022_291_02		
Dirección	AV. DIVISION DEL NORTE 2284		
Calle y Número	AV. DIVISION DEL NORTE 2284		
Colonia	ATLANTIDA		
Código Postal	04370		
Superficie del Predio	490 m2		
<p>VERSIÓN DE DEREGISTRACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. LA CONSULTA Y ESTADO DE ESTA INFORMACIÓN NO CONSTITUYE AUTENTICACIÓN, GARANTÍA O FIANZA SOBRE EL USO DE SUELO. PARA CONSULTAR EL ESTADO DE SUELOS, OFICINA DE REGISTRO Y CATASTRO, O SU EQUIVALENTE, CONSULTAR LA APLICACIÓN DE CERTIFICADO CORRESPONDIENTE.</p>		<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones u/o subdivisiones hechas a cabo por el propietario.</p>	
Zonificación			
Código del Suelo	Urbano	Área Libre	100 m2 Libre
Superficie de Construcción (Suelo o Restricciones)	100 m2 Libre	100 m2 Libre	100 m2 Libre
Vialidades			
Código del Suelo	Urbano	Área Libre	100 m2 Libre
Superficie de Construcción (Suelo o Restricciones)	100 m2 Libre	100 m2 Libre	100 m2 Libre

Fuente: SIG SEDUVI

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciado, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un predio que cuenta con dos frentes, sobre Avenida División del Norte y Calle Norte, en el cual existe por un lado un inmueble de planta baja y primer nivel y por el otro lado una nave industrial, en la que funciona una tienda que ofrece la venta de muebles para baños, azulejos, calentadores, entre otros productos, denominada "GERSA", como a continuación se muestra: -----



Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-5726-2022, dirigido al propietario y/o responsable de la tienda que opera en el sitio objeto de denuncia, para que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara las pruebas que acreditaran la legalidad de las actividades que realiza.-----



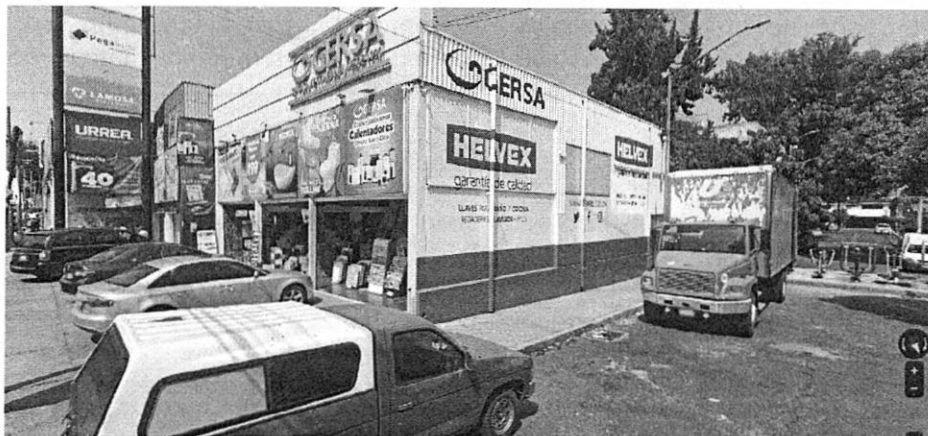
EXPEDIENTE: PAOT-2022-3551-SOT-946

Al respecto, quien se ostentó como apoderada legal de la empresa responsable, presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría, en el que realizó diversas manifestaciones y anexó copias simples de diversas documentaciones, entre otras, copia simple de las siguientes: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital Folio 8952-151PEVI22D expedido en fecha 23 de febrero de 2022, en el cual se autoriza como permitido el uso de suelo para tienda de materiales de construcción: tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejos.-----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio COAVAP2022-04-1400344305, Clave del establecimiento CO2022-04-14SVBA00344305 de fecha **13 de abril de 2022**, para el uso de venta de muebles para baño, ferretería y materiales para acabados de la construcción en 757 m<sup>2</sup>.-----

En relación con lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que amparen la legalidad del establecimiento mercantil con giro de venta de muebles para baño, ferretería y materiales de acabados. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía, mediante oficio ALCOY/DGGA/DRA/2818/2022, de fecha 02 de agosto de 2022, informó que de una búsqueda en los archivos de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), no encontró trámite o permiso autorizado para dicho establecimiento, por lo que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2272/2022, solicitó a la Dirección Jurídica de esta Alcaldía, realizar de visita de verificación y de ser el caso, instaurar el Procedimiento Administrativo correspondiente -----

Por otro lado, la persona denunciante informó a esta Subprocuraduría, que como resultado de los trabajos de apertura del muro e instalación de cortina del establecimiento mercantil denunciado, en su frente con calle Calle Norte, los responsables ocupan la vía pública como patio de carga y descarga, estacionamiento de camiones y tráileres, lo que ocasiona obstrucción de la vía pública y molestias a los vecinos circundantes, como a continuación de muestra: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2022-3551-SOT-946

En ese sentido, en materia de uso del suelo se tiene que al predio ubicado en Avenida División del Norte número 2954, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán le aplican las zonificaciones **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) y **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte A-Q de: Circuito Interior – Río Churubusco a: Av. Pacífico, donde los usos de suelo para tienda de materiales de construcción: tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo **se encuentran permitidos**, por lo que el giro que se ejerce en el establecimiento mercantil denominada "GERSA", es compatible con el uso del suelo autorizado y cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital Folio 8952-151PEVI22D expedido en fecha 23 de febrero de 2022.-----

En materia de establecimiento mercantil, si bien es cierto que la apoderada legal presentó ante esta Entidad copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio COAVAP2022-04-1400344305, Clave del establecimiento CO2022-04-14SVBA00344305 de fecha **13 de abril de 2022**, para el uso de venta de muebles para baño, ferretería y materiales para acabados de la construcción, también lo es que la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía, autoridad administrativa competente, mediante oficio ALCOY/DGGA/DRA/2818/2022, de fecha 02 de agosto de 2022, informó que de una búsqueda en los archivos de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), **no encontró trámite o permiso autorizado para dicho establecimiento objeto de investigación.** -----

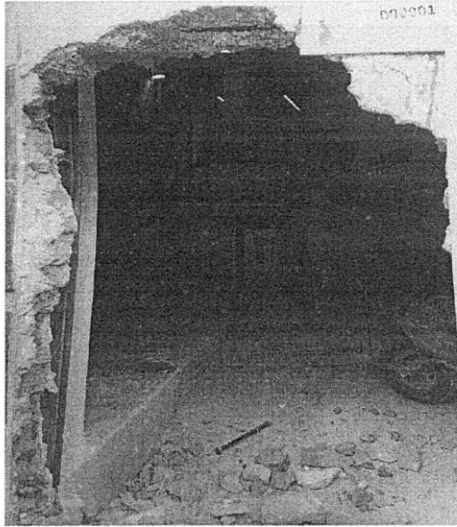
Es así que, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de las normas de orden público e interés general, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, informar sobre el resultado del procedimiento de verificación iniciado para el establecimiento mercantil objeto de investigación, lo cual fue solicitado mediante el oficio ALCOY/DGGA/DRA/2818/2022, así como realizar las acciones de vigilancia que estime procedentes a efecto de conminar al responsable del establecimiento a que se abstenga de usar la vía pública como estacionamiento privado de camiones.

**2.- En materia de construcción (demolición y modificación).**

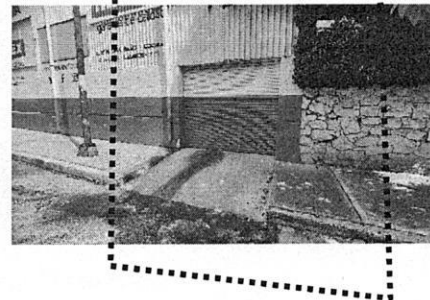
La persona denunciante presentó imágenes fotográficas relacionadas con predio objeto de investigación, en donde se observan trabajos de demolición parcial del muro perimetral de la construcción que da a calle Norte, para la habilitación de una cortina metálica, como a continuación se muestra: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3551-SOT-946



Por lo anterior, personal de esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el domicilio objeto de investigación, y observó que cuenta con dos frentes, Avenida División del Norte y cerrada calle norte, por un lado con planta baja y primer nivel, así como una nave industrial, todas para uso comercial. Al respecto no se constataron trabajos de construcción en proceso, no obstante, sobre cerrada calle Norte se identificó que en uno de los muros de la construcción se realizó la apertura de un acceso que cuenta con cortina que se utiliza como patio de maniobras para la carga y descarga de material, además se observó la modificación de la banqueteta para permitir el libre acceso al sitio, sin que durante la diligencia realizada se constatará la ocupación de la vía pública con camiones o vehículos del establecimiento; como a continuación se muestra: -----



Fuente: PAOT, zona en la que se apertura acceso y realizaron modificaciones de banqueteta

En ese sentido, a efecto de mejor proveer se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si contó con autorización, registro de manifestación de construcción y/o aviso de obras que no requieren contar con registro de manifestación de construcción. Es así que la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que en la base de datos de esa Unidad Administrativa, no existe información relacionada con dicho predio, por lo que solicitó a la Dirección Jurídica de esta Alcaldía, realizar de visita de verificación y de ser el caso, instaurar el Procedimiento Administrativo correspondiente.-----

En su defensa, la apoderada legal de la empresa responsable manifestó que no se realizan trabajos de construcción, además de indicar que ya contaban con un procedimiento de verificación iniciado por la

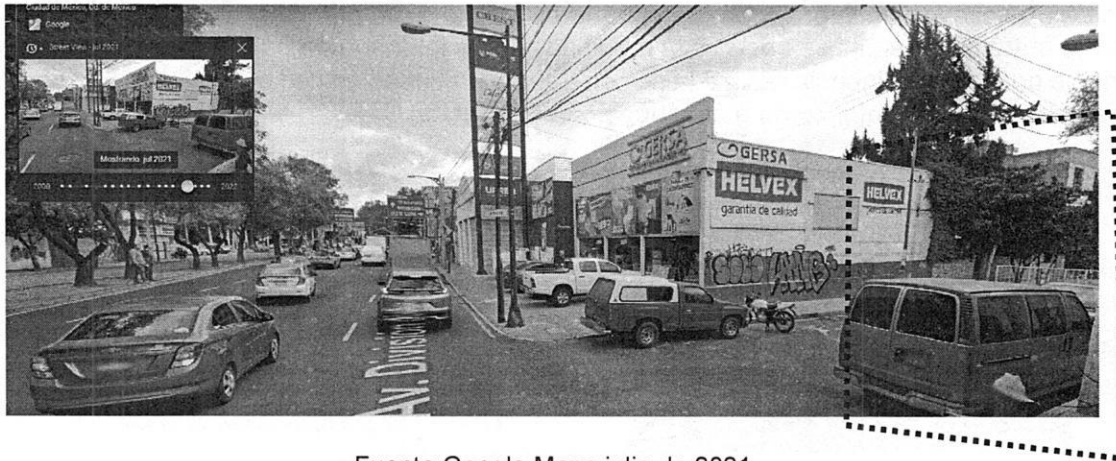


EXPEDIENTE: PAOT-2022-3551-SOT-946

Alcaldía Coyoacán, remitiendo copia simple de la Resolución Administrativa DGGAJ/SVR/O/174/2021, de fecha 19 de agosto de 2021. -----

Del contenido de la resolución referida, se desprende que durante el procedimiento de verificación se circunstanciaron trabajos consistentes en "(...) *reforzamiento de columnas cambio de piso, apertura de una cortina y cierre de dos cortinas en áreas distintas, en la nave industrial se observa al fondo la creación de una escalera que da acceso a un tapanco, esto es de estructura metálica, se advierten trabajos de soldadura y aplanados en áreas diversas (...)*", dichos elementos fueron valorados para concluir que los trabajos observados correspondían a los permitidos en la fracción II del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Sobre el particular, 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; realizó consulta en el Street View de la herramienta de Google Maps del predio objeto de denuncia, identificando imágenes a pie de calle, en las que se observa que hasta el mes de julio de 2021, en el muro denunciado no se había realizado ninguna demolición y/o modificación, como a continuación se muestra: -----



Fuente Google Maps julio de 2021

En ese sentido, se tiene que se llevó a cabo la modificación de uno de los muros que soporta la nave industrial con techumbre lámina, para la apertura de un acceso y colocación de cortina, que sirve de acceso y para maniobras del establecimiento con denominación "GERSA", sin que para dichos trabajos se haya realizado el trámite correspondiente ante la Alcaldía Coyoacán, además que se utiliza la vía pública para estacionar los camiones y tráileres que transportan los materiales impidiendo el libre tránsito de los vecinos de la zona. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3551-SOT-946

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 División del Norte número 2954, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, le aplican las zonificaciones **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) y **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte A-Q de: Circuito Interior – Río Churubusco a: Av. Pacífico, **donde los usos del suelo para tienda de materiales de construcción: tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo se encuentran permitidos.**-----
2. En el predio existe una construcción de planta baja y primer nivel así como una nave tipo industrial que se utiliza para el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "GERSA", que ofrece servicios de venta de muebles para baños, azulejos, calentadores, materiales para acabados de la construcción, entre otros, y desde la apertura de un acceso sobre cerrada calle Norte, los responsables ocupan la vía pública como patio de carga y descarga, y como estacionamiento de camiones y tráileres, lo que ocasiona molestias a los vecinos circundantes.---
3. Para acreditar el **uso del suelo** y operación de la tienda de materiales, el responsable presentó Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital Folio 8952-151PEVI22D, en el que certifica como permitido el uso para tienda de materiales de construcción: tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejos, así como el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio COAVAP2022-04-1400344305, Clave del establecimiento CO2022-04-14SVBA00344305.-----
4. La Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio ALCOY/DGGA/DRA/2818/2022, informó que de una búsqueda en los archivos de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), **no encontró trámite o permiso autorizado para el establecimiento objeto de investigación.** -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, informar sobre el resultado del procedimiento de verificación iniciado para el establecimiento mercantil objeto de investigación, lo cual fue solicitado mediante el oficio ALCOY/DGGA/DRA/2818/2022, así como realizar las acciones que resulten procedentes a efecto de corroborar que el establecimiento mercantil denunciado cumpla con el soporte documental idóneo y vigente que acredite su legalidad, de conformidad con lo previsto en la Ley de Establecimientos Mercantiles vigente, y conminar al propietario del lugar a que se abstenga de usar la vía pública como estacionamiento privado de camiones. -----
6. En materia de construcción, sobre calle Norte, se llevó a cabo la modificación de uno de los muros que soporta la nave industrial con techumbre lámina, para la apertura de un acceso y colocación



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3551-SOT-946

de cortina, que sirve de acceso y patio de carga y descarga de materiales del establecimiento con denominación "GERSA", sin que para dichos trabajos se haya realizado el trámite correspondiente ante la Alcaldía Coyoacán. -----

- 7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía y esta Subprocuraduría; en su caso enviar el resultado de los procedimientos de verificación en materia de construcción que al efecto se hayan iniciado para el predio de interés.-----

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 así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, para los fines 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.-----

IGP/JDNN/BASC