



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3781-SOT-812

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 ABR 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, 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-2020-3781-SOT-812, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

En fecha 15 de diciembre de 2020, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico, una denuncia en la que 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Llanura número 108, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Es importante señalar que 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. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las documentales que obran en el expediente el establecimiento mercantil se ubica en la Colonia Jardines del pedregal de San Ángel. -----

Por lo que en el presente expediente se entendió como dentro del establecimiento denunciado el ubicado Calle Llanura 108, **Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel**, Alcaldía Coyoacán. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3781-SOT-812

## 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 establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley de Establecimientos Mercantiles ambas de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **HU/9/25** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura y 25 % mínimo de área libre), en donde los usos de suelo para **estacionamiento y taller de autos** se encuentran **prohibidos**, tal y como se observa en la siguiente imagen: -----

Fuente: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán

| TABLA DE USOS DE SUELO<br>DE LA ZEDEC                            |  |   | USO DE SUELO<br>MÁXIMO                                    |                                       |                                       |                                  |   |
|--|--|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---|
| COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL<br>AMPLIACION ORIENTE |  |   | HABITACIONAL UNIFAMILIAR HASTA 9.00 M                     | HABITACIONAL UNIFAMILIAR HASTA 9.00 M | HABITACIONAL UNIFAMILIAR HASTA 9.00 M | ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS |   |
| CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO                                  |  |   |   |                                       |                                       |                                  |   |
| SERVICIOS  | VIVIENDA   | UNIFAMILIAR   | O   | O                                     | O                                     | X                                |   |
|  |  | PLURIFAMILIAR   | X   | O                                     | O                                     | X                                |   |
|  | ADMINISTRACION PUBLICA   | REPRESENTACIONES OFICIALES Y EMBAJADAS EXTRANJERAS<br>CASAS DE CAMBIO Y CASAS DE BICIAS PUBLICAS<br>Y PRIVADAS  | X   | O                                     | O                                     | X                                |   |
|  |  | ADMINISTRACION PRIVADA  | CONSEJEROS, AGENCIAS DE VIAJES Y<br>OFICINAS CORPORATIVAS | X                                     | O                                     | O                                | X |
|  | TIENDAS DE ESPECIALIDADES  | TIENDAS DE ROPA, VENTA DE CALZADO, LIBRERIAS, ARTICULOS<br>POPULARES, CENTROS DE COMERCIO, PLANTAS DE ORNATO,<br>ARTESANIA, VENTA DE ALIMENTOS, BEBIDAS, TACCOS,<br>APARATOS ELECTRONICOS, JOYERIA, DEPORTES Y<br>PERIFERIA | X   | O                                     | O                                     | X                                |   |
|  | TIENDAS DE SERVICIOS   | SALAS DE BELLEZA, PLUMBERIAS, ESTETICAS, PLANCHA-<br>DURIA, SASTRERIAS, ESTUDIO Y LAB. FOTOGRAFICO  | X   | X                                     | O                                     | X                                |   |
|  | EXHIBICIONES   | GALERIAS DE ARTE, MUSEOS O CENTROS DE EXPO-<br>SICION TEMPORALES AL AIRE LIBRE  | X   | O                                     | O                                     | X                                |   |
|  | ESPACIOS ABIERTOS  | PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES O PARQUES  | O   | O                                     | O                                     | O                                |   |
|  | NOTA:<br>TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA<br>ESTARAN PROHIBIDOS |   |   |                                       |                                       |                                  |   |

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el interior del predio varios vehículos estacionados, y al fondo del predio asientos de carros desmantelados. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble ubicado en Calle Llanura número 108, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento. ----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3781-SOT-812

Respecto al uso de suelo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el inmueble denunciado no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique el uso de suelo ejercido. -----

Respecto a la materia de establecimiento mercantil, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Aviso de Funcionamiento de Establecimiento Mercantil, sin que a la fecha de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

Al respecto, el artículo 10 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que las personas titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso. -----

En esa misma tesitura, los artículos 38 y 39 de la Ley en comento prevén que para el funcionamiento de los establecimientos de bajo impacto, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, cuyo giro debe de ser compatible con los usos de suelo permitido. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, las actividades de estacionamiento y taller de autos incumplen con lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles ambas de la Ciudad de México, toda vez que los usos de suelo ejercidos se encuentran prohibidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y aún y cuando cuente con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), el giro es ejercido es incompatible con los usos de suelo permitidos. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones procedentes. -----

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 Llanura número 108, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la **HU/9/25** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3781-SOT-812

altura y 25 % mínimo de área libre), en donde los usos de suelo para **estacionamiento y taller de autos** se encuentran **prohibidos**. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta subprocuraduría, se constataron indicios del funcionamiento de un estacionamiento y un taller de autos (varios vehículos estacionados, y al fondo del predio asientos de carros desmantelados). -----
3. Las actividades de estacionamiento y taller de autos incumplen con lo establecido en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles ambas de la Ciudad de México, toda vez que los usos de suelo que se ejercen se encuentran prohibidos, por tanto el giro ejercido por dicho establecimiento es incompatible. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones procedentes. -----

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 Alcaldía Coyoacán, 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/WPB/EARG