



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3375-SOT-726

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 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-2020-3375-SOT-726, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 29 de octubre 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), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Sagredo número 79-Bis, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre 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 y 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, 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 denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento 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 DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**EXPEDIENTE: PAOT-2020-3375-SOT-726**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento así como la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos de la Ciudad de México.-----

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).**

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Sagredo número 79-Bis, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **hojalatería, pintura y reparación de acabados automotrices** está **prohibido**.-----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un predio en donde se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado APEX STUDIO, al interior se observaron varios vehículos no obstante ninguno de ellos se encontraba siendo intervenido.-----

Aunado a lo anterior y 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, *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 24 de agosto de 2022, realizó la consulta a las páginas electrónicas <https://www.google.com.mx/maps/preview> y <https://www.facebook.com/Apex-Studio-100433642491334>, de las que se desprende que en el domicilio ubicado en Calle Sagredo número 79 bis, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado APEX STUDIO el cual se publicita como "Servicio de detallado de automóviles", y ofrece diversos servicios: como lo es, que a los automóviles se les hace servicio de corrección de pintura, cerámico y varillaje PDR; impartición de cursos de Wrapping, así como detallado, restauración, taller de autopartes y también promocionan el cambio de aceite (mantenimiento) a vehículos.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3375-SOT-726

Al respecto, mediante escrito de fecha 19 de abril de 2022, recibido en esta Procuraduría el 20 del mismo mes y año, una persona que se ostentó como representante de la moral propietaria del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones, entre las que destacan: -----

*"(...) la actividad que realizamos consiste en la venta y en algunos casos la instalación de un accesorio de recubrimiento de pintura denominado "XPEL" (...) De igual manera se comercializan refacciones de automóviles diseñadas a base de fibra de carbono, o con recubrimiento del mismo material o cerámico, los cuales en ocasiones se instalan en el local, ya que contamos con las herramientas para ello (...)". -----*

Y aportó como pruebas, entre otros, el siguiente documento: -----

- Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 26234-201SAAL21, con fecha de expedición 08 de febrero de 2022, en el que se reconoce el uso de suelo para comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones en una superficie de 200.00 m<sup>2</sup>. ----

Es importante señalar que, el artículo 15 bis párrafos 7 y 9 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece lo siguiente: -----

*"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: -----*

(...)

*La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----*

(...)

*En el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad se indicará que el uso del suelo autorizado no se considera inherente al inmueble ni es transferible y que su titularidad corresponde únicamente a la persona que lo tramitó para ser ejercido en el inmueble señalado en el propio certificado, por lo que no da origen a la acreditación de derechos adquiridos. (...)" -----*

De la información referida, se desprende que la finalidad del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad es **amparar temporalmente a una persona determinada para que ejerza un uso de suelo específico** en un inmueble y superficie específica, mientras suceden cualquiera de dos supuestos: el primero es que realice el trámite de Cambio de Uso de Suelo a través de una reforma o modificación al Programa de Desarrollo Urbano





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3375-SOT-726

aplicable; o bien, hasta en tanto se actualice la zonificación en el programa correspondiente, sin que ello implique el reconocimiento de un derecho respecto del uso de suelo ejercido en dicho inmueble. -----

No obstante, de la información proporcionada por quien se ostentó como representante de la moral propietaria del establecimiento mercantil, se desprende que el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 26234-201SAAL21 fue expedido para una persona física diversa a quien ejerce el uso de suelo en el domicilio investigado. -----

Aunado a lo anterior y 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, *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 24 de agosto de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet <http://www.google.com/earth/>, y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, de la cual se constató lo siguiente: Del año 2008 al 2019 se observa un inmueble de dos niveles el cual cuenta con un acceso vehicular y cuya fachada es de barda perimetral de color blanco, mismo que durante este periodo no alojaba el funcionamiento de algún establecimiento mercantil. Para marzo de 2021, se observa que en el inmueble operaba un establecimiento mercantil de venta de material para acabados para interiores de inmuebles, lo anterior debido a que se observan diversas marcas colocadas al exterior del inmueble, no obstante no se observa en funcionamiento. Mientras que para junio de 2022, se observa que en el inmueble se encuentra en funcionamiento un establecimiento denominado "APEX STUDIO", y se observan diversos letreros con la siguiente información: "XPEL PINTURA, CORRECCIÓN DE PINTURA, DETALLADO DE INTERIORES, TRATAMIENTO CERÁMICO, VARILLAJE, WRAP" así como "ULTIMATE PLUS™ PAINT PROTECTION FILM". -----

De lo anterior, se desprende que el uso de suelo que se ejerce en el inmueble es de taller de hojalatería, pintura y reparación de acabados automotrices, el cual no corresponde al uso de suelo reconocido en el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 26234-201SAAL21 (comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones), aunado a que dicho Certificado fue expedido para una persona física diversa a la que ejerce el uso de suelo en el inmueble. En consecuencia, la actividad que se ejerce no cuenta con Certificado de Uso de Suelo. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio denunciado, sin que al momento de emisión se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, el uso de suelo para taller de hojalatería, pintura y reparación de acabados automotrices está prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez; sin que cuente con Certificado de Uso de Suelo que acredite dicha actividad, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3375-SOT-726

## 2.- En materia de establecimiento mercantil.

De conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción III, 38 y 39 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. Es importante señalar que 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. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un predio en donde se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado APEX STUDIO, al interior se observaron varios vehículos. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el legal funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 19 de abril de 2022, recibido en esta Procuraduría el 20 del mismo mes y año, una persona que se ostentó como representante de la moral propietaria del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones, entre las que destacan: -----

*"(...) la actividad que realizamos consiste en la venta y en algunos casos la instalación de un accesorio de recubrimiento de pintura denominado "XPEL" (...) De igual manera se comercializan refacciones de automóviles diseñadas a base de fibra de carbono, o con recubrimiento del mismo material o cerámico, los cuales en ocasiones se instalan en el local, ya que contamos con las herramientas para ello (...)". -----*

Y aportó como pruebas, entre otros, el siguiente documento: -----

- Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJA VAP2022-04-2000344572, de fecha 20 de abril de 2022, para el establecimiento mercantil denominado "APEX", en una superficie de 200 m<sup>2</sup>, con giro de Comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones, al amparo del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 26234-201SAAL21. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Aviso de funcionamiento ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos (SIAPEM), así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el predio denunciado. Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental- de Licencias de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos de dicha Alcaldía informó que cuenta con el Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJA VAP2022-04-2000344572, el cual concuerda en todas sus partes con el aportado por el representante del establecimiento mercantil. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3375-SOT-726

No obstante lo anterior, el establecimiento mercantil ejerce un giro diverso (de taller de hojalatería, pintura y reparación de acabados automotrices) al referido en el Aviso folio BJAVALP2022-04-2000344572, en consecuencia no cuenta con Aviso que ampare el legal funcionamiento, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil en el predio denunciado y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Cabe señalar que el 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

1. Al predio ubicado en Calle Sagredo número 79-Bis, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **taller de hojalatería, pintura y reparación de acabados automotrices** está **prohibido**.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en donde se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado APEX STUDIO, al interior se observaron varios vehículos no obstante ninguno de ellos se encontraba siendo intervenido, además una persona que atendió la diligencia informó que se dedicaban a la limpieza de automóviles.-----
3. El uso de suelo para taller de hojalatería, pintura y reparación de acabados automotrices está prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez; sin que cuente con Certificado de Uso de Suelo que acredite dicha actividad, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
5. El establecimiento mercantil ejerce un giro diverso (de taller de hojalatería, pintura y reparación de acabados automotrices) al referido en el Aviso folio BJAVALP2022-04-2000344572, en consecuencia no cuenta con Aviso que ampare el legal funcionamiento, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil en el predio denunciado y determinar lo que conforme a derecho corresponda.-



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3375-SOT-726

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 y a la Alcaldía Benito Juárez, 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/PRVE