



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
EXPEDIENTE: PAOT-2021-4539-SOT-977

## 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-2021-4539-SOT-977, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de septiembre de 2021 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 Retama número 3 Bis, Colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía la Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 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 analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Magdalena Contreras, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para 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 la Magdalena Contreras, al predio investigado le corresponde la zonificación **HR/2/40/R** (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Restringida, una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para refaccionaria automotriz no se encuentra previsto como permitido. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató en funcionamiento un establecimiento con giro de refaccionaria automotriz denominado "AG". -----

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 que se ejerce. Al respecto, una persona quien omitió manifestarse con la calidad con la que se ostenta, mediante correo electrónico de fecha 23 de noviembre de 2021, realizó diversas manifestaciones no obstante no aportó documento alguno que acredite el uso de suelo ejercido. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo para el domicilio investigado, en el que certifique como permitido el uso de suelo para refaccionaria automotriz. Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de dicha Secretaría informó que no cuenta con antecedentes de emisión de Certificados de Uso del Suelo que amparen dicho uso. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía la Magdalena Contreras, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que al momento de emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión el uso de suelo para refaccionaria automotriz que se ejerce en el inmueble investigado no está contemplado como permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Magdalena Contreras y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que ampare dicho uso, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía la Magdalena Contreras ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, así como imponer las sanciones procedentes. -----

### 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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en funcionamiento un establecimiento con giro de refaccionaria automotriz denominado "AG". -----

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, una persona quien omitió manifestarse con la calidad con la que se ostenta, mediante correo electrónico de fecha 23 de noviembre de 2021, realizó diversas manifestaciones no obstante no aportó documento alguno que acredite el legal funcionamiento del establecimiento mercantil -----

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía la Magdalena Contreras, informar si cuenta con Aviso de funcionamiento ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y en caso de no contar con dicha información, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, sin que al momento de emisión de la presente, se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, se desconoce si el establecimiento denunciado cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), no obstante, de contar con el mismo contravendría el artículo 39 de la Ley de establecimientos Mercantiles al contar con un giro incompatible con el uso de suelo permitido. -----

Corresponde a la Alcaldía la Magdalena Contreras ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones procedentes. -----

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 Retama número 3 Bis, Colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía la Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación **HR/2/40/R** (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Restringida, una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para refaccionaria automotriz no se encuentra previsto como permitido. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en funcionamiento un establecimiento con giro de refaccionaria automotriz denominado "AG". -----





3. El uso de suelo para refaccionaria automotriz que se ejerce en el inmueble investigado no se encuentra previsto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Magdalena Contreras, y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía la Magdalena Contreras ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, así como imponer las sanciones procedentes.-----
5. Se desconoce si el establecimiento denunciado cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), no obstante, de contar con el mismo contravendría el artículo 39 de la Ley de establecimientos Mercantiles al contar con un giro incompatible con el uso de suelo permitido.-----
6. Corresponde a la Alcaldía la Magdalena Contreras ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de 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 y a la Alcaldía la Magdalena Contreras, 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.-----

JAN/C/WPB/PRVE