

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 AGO 2025**

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, 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-2025-1004-SOT-276 y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

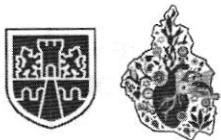
### ANTECEDENTES

#### **PAOT-2025-1004-SOT-276**

En fecha 10 de febrero de 2025, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia, mediante la cual 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 predio ubicado en calle Fresnos número 40 B, colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de febrero de 2025.

#### **PAOT-2025-1005-SOT-277**

En fecha 09 de febrero de 2025, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia, mediante la cual 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,



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277**

denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle León Felipe número 160, colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de febrero de 2025. -----

Mediante Acuerdo de fecha 23 de abril de 2025, se amplió la investigación del expediente al rubro citado por presuntos incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -

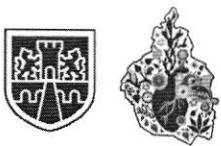
Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 son: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

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**



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y 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. -----

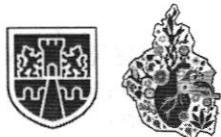
Adicionalmente, de conformidad con el artículo 43 de dicha Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, la fracción XVI del artículo 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que se consideran de Bajo Impacto los establecimientos en que se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. -----

Adicionalmente, el artículo 2 fracción IV inciso a) de dicha Ley, establece que para la apertura de un establecimiento mercantil con giro de bajo impacto debe tramitarse un Aviso, mediante el cual las personas físicas o morales por conducto de su representante legal, a través del Sistema manifiestan bajo protesta de decir verdad que cumplen con los requisitos previstos en la Ley. -----

Asimismo, el artículo 10 Apartado A fracción II de la Ley en comento prevé que el establecimiento mercantil debe tener el original o copia certificada del Aviso o Permiso que sea generado por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde la zonificación **HU/7.5/50** (Habitacional Unifamiliar, una altura



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

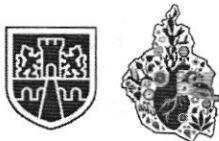
máxima de 7.5 metros y 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **oficinas y/o bodegas no se encuentra previsto como permitido.** -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó un predio de tipo medianero, mismo que cuenta con dos frentes correspondientes a calle Fresno 40B y/o León Felipe 160, en el que se desplanta un inmueble que de acuerdo a sus características físicas es preexistente. En el sitio, no se identificaron rotulados denominativos que indiquen actividades de oficina ni bodega, y no fue posible identificar algún elemento relacionado con esas actividades. -----

Adicionalmente, de las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

En relación al predio ubicado en calle León Felipe número 160, colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, con número de cuenta catastral 054\_058\_06, se concluye lo siguiente: ----- B

1. Le aplica la zonificación **HU 7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre)**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "San Ángel. San Ángel Inn y Tlacopac" ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 1º de junio de 1993. -----
2. Le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares -----
  - Normas Complementarias Generales -----
  - Estacionamiento -----
  - Licencia de Uso de Suelo -----
  - Normas Complementarias Generales para el Distrito Federal -----
  - Vivienda Unifamiliar -----
  - Fusión de Predios -----



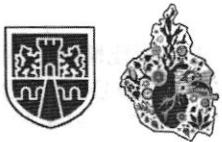
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

▪ Usos Existentes -----

3. El predio objeto de estudio se localiza dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "San Ángel Inn y Tlacopac" ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 1° de junio de 1993, mismo que no contempla en su Tabla de Usos Permitidos, en ninguna de sus categorías y/o clasificaciones, el uso de suelo destinado a "oficina y/o bodega". -----
4. De conformidad con la revisión del artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicada en la Gaceta Oficial el 15 de julio de 2010, el cual contempla los requerimientos, para regular solicitudes de cambio de uso de suelo en predios particulares para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria; se desprende que **no procede la aplicación de procedimiento alguno de cambio de uso de suelo urbano**, para el predio objeto de estudio, toda vez que se ubica dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "San Ángel Inn y Tlacopac". -----
5. De las documentales que obran en el expediente PAOT-2025-1004-SOT-276 y su acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277, no se identificó licencia de fusión y/o subdivisión para el predio de análisis. No obstante, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SIG-SPOTCM/CiudadMX) y en el Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México (SIGCDMX), se evidencia coincidencia perimetral y de superficie, entre la cartografía catastral registrada en dichos sistemas y las características del predio objeto de análisis. -----
6. Del análisis multitemporal realizado con imágenes de vista de calle obtenidas de Google Maps correspondientes al predio 2008-2024 y fotografías obtenidas durante el



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

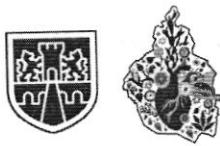
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

reconocimiento de hechos de fecha 28 de mayo de 2025, se obtuvo lo siguiente: en el año 2008, se identificó un predio de tipo medianero con dos frentes a la calle Fresno 40B (con un acceso) y otro hacia León Felipe 160 (con dos accesos), en que se desplanta un inmueble de 2 niveles de altura preexistente. De septiembre de 2008 al 28 mayo de 2025, no se observaron cambios exteriores en el inmueble. Asimismo, no se observaron elementos que indiquen las actividades correspondientes a oficinas o bodegas, por tanto, no se puede definir el uso de suelo del predio objeto de análisis. -----

7. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 28 de mayo del 2025 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría desde la vía publica, no fue posible identificar elementos que indiquen que en el predio objeto de estudio se realicen actividades de oficina o bodegas o algún otro uso de suelo, por tanto, no se cuentan con elementos suficientes para determinar el giro y/o uso de suelo del predio de estudio. -----

No obstante lo anterior, 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 27 de agosto de 2025, realizó la consulta a la página web (<http://www.google.com/>), a efecto de constatar si se advierte publicidad o algo referente al funcionamiento de algún establecimiento en el predio de referencia; Al respecto, se advirtió el sitio web <https://falcon.mx/contact/> en la cual se encuentra publicidad referente al establecimiento denominado "Falcón División Analítica" enfocados a la compraventa de instrumentos y equipos analíticos; así como capacitación en los mismos, dar servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, comercializar consumibles, desarrollar métodos de trabajo, dar soluciones de software y capacitar en aplicaciones, en el predio ubicado en Fresnos 40 BM, Col. Tlacopac Del. Álvaro Obregón. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, tal y como se observa en las siguientes imágenes:

FALCÓN  
División Analítica

NOSOTROS INDUSTRIAS CONSUMIBLES SERVICIOS DE CALIBRACIÓN CONTACTO REGISTRO WEBINAR

## NOSOTROS

Grupo Falcón es una empresa (Regiomontana) con más de 40 años de experiencia en el mercado. Su labor se enfoca en la mejora continua, en dar calidad, ofrecer tecnología y dar atención en la compraventa de instrumentos y equipos analíticos; así como capacitar en los mismos, dar servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, comercializar consumibles, desarrollar métodos de trabajo, dar soluciones de software y capacitar en aplicaciones.

"Grupo Falcón ofrece un servicio integral a todos sus clientes..."

## ¿QUIÉNES SOMOS?

Falcón División Analítica es el área responsable de la venta, distribución y capacitación de equipos tecnológicos, instrumentos de laboratorio y soporte técnico, que permiten mejorar la investigación, los análisis químicos y el incremento de la productividad de los laboratorios, al brindar una solución integral a sus clientes, la cual está respaldada por las marcas líderes de equipo científico más importantes a nivel internacional como son

[falcon.mx/contact/](https://falcon.mx/contact/)

FALCÓN  
División Analítica

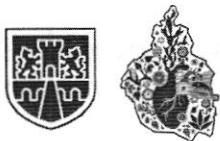
NOSOTROS INDUSTRIAS CONSUMIBLES SERVICIOS DE CALIBRACIÓN CONTACTO REGISTRO WEBINAR

## MÉXICO

- Fresnos 40 BM, Col. Tlalopac  
Del. Alvaro Obregón C.P. 01049  
Ciudad de México  
Tel: 01 55 5131 5103  
[administracion@falconmx.com](mailto:administracion@falconmx.com)

Consulta al sitio web <https://falcon.mx/contact/>

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-04553-2025, de fecha 30 de abril de 2025, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con Aviso ante el Sistema



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

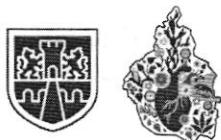
**EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277**

Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) o en su caso algún otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento del establecimiento referido y de no contar con la información referida, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes para el domicilio denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 27 de agosto de 2025, realizó la consulta al portal del Padrón de Establecimientos mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobernación de la Ciudad de México, a través de la página web <https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/servicios/servicio/padron-de-establecimientos-mercantiles>, de la cual se desprende que para el predio ubicado en calle Fresnos número 40-B, colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, se encuentra registrado el establecimiento mercantil denominado "INSTRUMENTOS Y EQUIPOS FALCÓN S.A. DE C.V." con clave única de establecimiento AO2020-09-30AVBA00308077, de bajo impacto, con giro mercantil de oficinas, con fecha de apertura 29 de septiembre de 2020. ----- B

Paralelamente, mediante oficio PAOT-05-300/300-04175-2025, de fecha 23 de abril de 2025, se solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar la zonificación que le aplica al predio objeto de la denuncia y si el uso de suelo para oficinas y/o bodega se encuentran dentro de los usos de suelo permitidos. Al respecto, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DIGDU/657/2025, de fecha 05 de mayo de 2025, recibido en oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 15 de mayo de 2025, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de dicha Secretaría, informó que los usos de "Oficinas y/o Bodega" no están clasificados en la Tabla de Usos de Suelo correspondiente, no obstante, el uso de suelo con mayor semejanza al solicitado es el de "Oficina Privada", uso que se considera Prohibido en la zonificación Habitacional Unifamiliar.-----

Adicionalmente, en virtud de que los hechos investigados en el expediente PAOT-2020-688-SOT-203, guardan relación con los hechos denunciados en el expediente al rubro citado, se trasladó copia simple



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

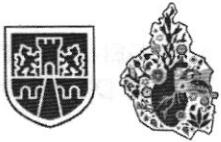
CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

del oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0357/2022, de fecha 11 de febrero de 2022, mediante el cual la Dirección del Registro de Planes y Programas de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con **Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos**, folio **CE600119/2005**, de fecha de expedición **13 de junio de 2005**, para el predio ubicado en calle **Fresnos número 40 bis, colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón**, en donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para “**OFICINAS**”, en una superficie ocupada por el uso de **632.00 m<sup>2</sup>**. Asimismo, informó que esa Dirección no tiene conocimiento si el certificado antes citado, ha sido ejercido permanentemente, y que los derechos adquiridos prescribirán cuando se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, mediante oficio PAOT-05-300/300-04700-2025, de fecha 06 de mayo de 2025, se solicitó a la Dirección General del Servicios a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informar si el predio se encuentra registrado en el padrón de usuarios de esa Secretaría y si la toma de agua para el inmueble de referencia, es para el suministro de oficinas y/o bodega, Al respecto, mediante oficio GCDMX-SEGIAGUA-DGSU-DFP-11399/DGSU/2025, de fecha 09 de mayo de 2025, recibido en oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 19 de mayo de 2025, la Dirección de Facturación y Padrón de dicha Secretaría, informó que el predio de referencia está registrado con uso no doméstico con fecha de alta el día 20 de octubre de 1994. -----

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-04737-2025, de fecha 06 de mayo de 2025, se solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si obran antecedentes y/o registros prediales del inmueble de referencia e informar las modificaciones que ha sufrido el inmueble de referencia históricamente y las fechas en que se registraron. Al respecto, mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/02062/2025, de fecha 08 de mayo de 2025, recibido en oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 14 de mayo de 2025, la Subdirección de Dictaminación y Actualización Catastral de dicha Secretaría, informó que el predio se



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

encuentra registrado en el Padrón Fiscal con un giro de oficinas privadas de cualquier tipo, el cual se encontraba dado de alta desde la migración de la base de datos en el año 2011. -----

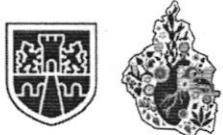
No obstante lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-04164-2025, de fecha 23 de abril de 2025, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el inmueble de referencia, así como en su caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente, se desprende que existe identidad en los hechos denunciados en el expediente al rubro citado y los denunciados en el expediente PAOT-2020-688-SOT-203, por cuanto hace a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el 85 de su Reglamento; y se emitió Resolución Administrativa en fecha 07 de abril de 2022, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, observando la entrada y salida de personal del lugar. Sin observar lona o elemento alguno que indiquen las actividades de oficinas. -----

2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 m de altura y 50% mínimo de área libre, donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

3. De la consulta realizada a la página electrónica [www.falcon.mx](http://www.falcon.mx) se identificó que en el predio en cuestión se llevan a cabo actividades de venta de diversos equipos de laboratorio. -----

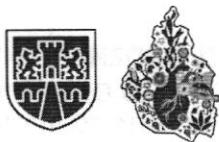
4. Quien se ostentó como persona apoderada legal de la empresa *Instrumentos y Equipos Falcón, Sociedad Anónima de Capital Variable*, presentó copia simple de documentales para acreditar el uso de suelo de oficinas y el legal funcionamiento de estas. -----

5. De la consulta realizada al portal del Padrón de Establecimientos mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobernación de la Ciudad de México, se observó que se encuentra registrado el establecimiento mercantil denominado "Instrumentos y Equipos Falcón S.A de C.V", con clave única de establecimiento A02020-09-30AVBA00308007, de bajo impacto con giro de oficinas. -----

(...)"

Cabe señalar que la Resolución Administrativa dictada en fecha 07 de abril de 2022, dentro del expediente PAOT-2020-688-SOT-203, es considerada como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicho instrumento puede ser consultado en la página electrónica de esta Procuraduría en el enlace: <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> o bien, a través de la Oficina de Información Pública de esta Entidad.-----

En conclusión, si bien en el predio ubicado en calle Fresno 40-B y León Felipe 160, colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, se encuentra un establecimiento denominado "Instrumentos y Equipos Falcón S.A de C.V" con giro de oficinas, este cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio CE600119/2005, de fecha de expedición 13 de junio de 2005, en donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para "OFICINAS", en una superficie ocupada por el uso de 632.00 m<sup>2</sup>, superficie que no se ha visto modificada en un periodo de tiempo de septiembre de 2008 al 28 mayo de 2025, y dicho establecimiento se encuentra registrado en el portal del Padrón de



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

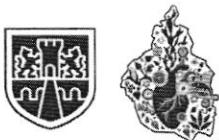
EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

Establecimientos mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobernación de la Ciudad de México, con clave única de establecimiento AO2020-09-30AVBA00308077, de bajo impacto, con giro mercantil de oficinas, con fecha de apertura 29 de septiembre de 2020; así mismo, de las documentales con las que se cuentan en el expediente dicho predio se encuentra registrado con uso no doméstico desde el día 20 de octubre de 1994, no obstante, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el uso de oficinas ni de bodegas. -----

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 Fresno 40-B y/o León Felipe 160, colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HU/7.5/50** (Habitacional Unifamiliar, una altura máxima de 7.5 metros y 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **oficinas y/o bodegas no se encuentra previsto como permitido**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
2. Si bien en el predio de referencia se encuentra un establecimiento denominado "Instrumentos y Equipos Falcón S.A de C.V" con giro de oficinas, este cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio CE600119/2005, de fecha de expedición 13 de junio de 2005, en donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para "OFICINAS", en una superficie ocupada por el uso de 632.00 m<sup>2</sup>, superficie que no se ha visto modificada en un periodo de tiempo de septiembre de 2008 al 28 mayo de 2025, y dicho establecimiento se



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1004-SOT-276  
y acumulado PAOT-2025-1005-SOT-277

encuentra registrado en el portal del Padrón de Establecimientos mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobernación de la Ciudad de México, con clave única de establecimiento AO2020-09-30AVBA00308077, de bajo impacto, con giro mercantil de oficinas, con fecha de apertura 29 de septiembre de 2020; así mismo, de las documentales con las que se cuentan en el expediente dicho predio se encuentra registrado con uso no doméstico desde el día 20 de octubre de 1994. -----

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató el uso de oficinas ni de bodega. -----

----- R E S U E L V E -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y IV de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes.-----

**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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con 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 IV, 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. -----

SSJ/PRVE/BARS