



Expediente: PAOT-2025-4557-SOT-1435

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 OCT 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 **PAOT-2025-4557-SOT-1435**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de julio de 2025, 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 denuncio ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por la operación de un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento en el inmueble ubicado en **Calle manzanillo, número 86, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de julio de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos 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, VII, 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.

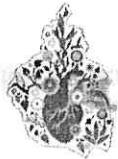
### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

#### **En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.



Expediente: PAOT-2025-4557-SOT-1435

Por otra parte la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México en los artículos 10 apartado A inciso I), 38 y 39 establecen que para el funcionamiento de los establecimientos las personas titulares de los mismos tienes la obligación de ingresar el Aviso Correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el Uso de Suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como destinar el local exclusivamente para el giro manifestado en el Aviso o Permiso según sea el caso. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso del suelo para estacionamiento, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se le considera prohibido. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por muros perimetrales con acceso vehicular a un costado con rejas en color negro, al momento de la diligencia se encontraba operando un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento público, el cual ocupa la totalidad del predio. -----

Adicionalmente, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el oficio número **AC/DGG/DG/SSG/1753/2025** de fecha 31 de julio de 2025, informó que tras una búsqueda exhaustiva en su archivo y base de datos **no se encontró antecedente alguno para el predio de mérito**. -----

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió un oficio número **PAOT-05-300/300-08310-2025** de fecha 23 de julio de 2025, dirigido al **Propietario, Poseedor, Encargado, Representante Legal y/o Responsable** del establecimiento mercantil con giro de estacionamiento ubicado en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. En respuesta, con fecha 10 de octubre de 2025, una persona quien se ostentó como titular del establecimiento denominado "Estacionamiento ADS", remitió copia simple de las siguientes documentales:-----

- Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio número **CUAVAP2025-10-08000120246** de fecha 08 de octubre de 2025, con giro de Estacionamiento y Pensiones. -----
- Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con número de folio **2456-181AVMI11** expedido el 27 de enero del 2011, que acredita el Uso del Suelo para Estacionamientos Públicos. -----

En razón a lo anterior expuesto, esta Subprocuraduría mediante oficio número **PAOT-05-300/300-08346-2025** de fecha 25 de julio de 2025, solicitó a la **Dirección del Registro de los Planes y Programas** de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, remitir todos los certificados de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades expedidos para el predio de mérito. Sin embargo, a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta de dicha Autoridad. -----



Expediente: PAOT-2025-4557-SOT-1435

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, 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, 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 de la Ciudad de México, 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, personal adscrito a esta Entidad, realizó la consulta al sitio web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, con la finalidad de corroborar si para el predio de mérito se emitió el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 2456-181AVMI11** con fecha de expedición 27 de enero de 2011. -----

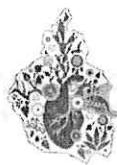
De dicha consulta, se corroboró la existencia del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 2456-181AVMI11** con fecha de expedición 27 de enero de 2011, el cual certifica el uso de suelo para **Estacionamientos Públicos**, además contiene la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), mismo que contiene inscrito lo siguiente: -----

*"(...) Asimismo, mediante oficio N° DGDU/836/09, autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la "Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo", inscrito en el Registro de los Planes y Programas como Segunda Nota Marginal de fecha 21 de julio del 2009 al acta 227 del Libro VII/2007 de Dictamen Técnico, Volumen uno de fecha 14 de agosto del 2007, se dictamina que el uso del suelo solicitado para "PENSIÓN", se compatibiliza con el de ESTACIONAMIENTO PÚBLICO. Derivado de lo anterior el aprovechamiento de los usos de suelo solicitados, ÚNICAMENTE para ESTACIONAMIENTO PÚBLICO Y PENSIÓN en una superficie a ocupar de 251.00 m<sup>2</sup>, está PERMITIDO. (...)" -----*

De lo antes señalado, se da cuenta que, mediante dictaminación la Dirección General de Desarrollo Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, determinó que el predio relacionado con los hechos denunciados es susceptible de la Aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, la cual establece entre otras cosas que: -----

- Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banqueta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos: -----
- Los estacionamientos se apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso. -----

Esta información tiene el carácter de documental simple y se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2025-4557-SOT-1435

En conclusión y derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que el establecimiento mercantil con giro de Estacionamiento ubicado en **Calle Manzanillo, número 86, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc**, cuenta con Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con número de folio 2456-181AVMI11 expedido el 27 de enero del 2011, en el que se dictamina que el uso del suelo solicitado para "PENSIÓN", se compatibiliza con el de ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, por lo que el aprovechamiento de los usos de suelo solicitados, ÚNICAMENTE para ESTACIONAMIENTO PÚBLICO Y PENSIÓN en una superficie a ocupar de 251.00 m<sup>2</sup>, está **PERMITIDO**, siendo sujeto de la Aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados. -----

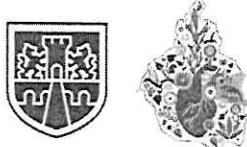
Adicionalmente cuenta con Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio número CUAVAP2025-10-080000120246 de fecha 08 de octubre de 2025, con giro de Estacionamiento y Pensiones, teniendo en cuenta lo anterior, no se advierten incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento). -----

De acuerdo a lo mencionado en el párrafo que antecede y a efecto de mejor proveer, corresponde a la **Secretaría de Desarrollo Económico** de la Ciudad de México informar a esta Entidad si cuenta con el registro del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio número **CUAVAP2025-10-080000120246** de fecha 08 de octubre de 2025, con giro de Estacionamiento y Pensiones, en función de constatar la veracidad de dicha documental proporcionada por el particular. -----

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, 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 **Calle Manzanillo, número 86, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc**, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno), **en donde el uso del suelo para estacionamiento, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa** antes citado, **por lo que se le considera prohibido**. -----
2. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que el establecimiento mercantil con giro de Estacionamiento ubicado en **Calle Manzanillo, número 86, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc**, cuenta con Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con número de folio 2456-181AVMI11 expedido el 27 de enero del 2011, en el que se dictamina que el uso del suelo solicitado para "PENSIÓN", se compatibiliza con el de ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, por lo que el aprovechamiento de los usos de suelo solicitados, ÚNICAMENTE para ESTACIONAMIENTO PÚBLICO Y PENSIÓN en una superficie a ocupar de 251.00 m<sup>2</sup>, está **PERMITIDO**, siendo sujeto de la Aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados. -----



Expediente: PAOT-2025-4557-SOT-1435

Adicionalmente cuenta con Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio número CUAVAP2025-10-080000120246 de fecha 08 de octubre de 2025, con giro de Estacionamiento y Pensiones, teniendo en cuenta lo anterior, no se advierten incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento). --

3. Corresponde a la **Secretaría de Desarrollo Económico** de la Ciudad de México informar a esta Entidad si cuenta con el registro del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio número CUAVAP2025-10-080000120246 de fecha 08 de octubre de 2025, con giro de Estacionamiento y Pensiones, en función de constatar la veracidad de dicha documental proporcionada por el particular. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

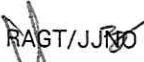
----- R E S U E L V E -----

**PRIMERO.**- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, 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 Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, 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, el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del 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, 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. -----

 RAGT/JJMO

