

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **01 DIC 2025**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-5417-SOT-1661, relacionado con una denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: _____

ANTECEDENTES

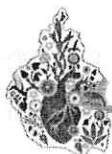
Con fecha 13 de agosto de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por la operación de un estudio de tatuajes, en el inmueble ubicado en Calle Cerro del Hombre número 101, colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de agosto de 2025. _____

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio al denunciado, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento. _____

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. _____

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 (legal funcionamiento).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente en esta ciudad, 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. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación**. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que, de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**.

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5417-SOT-1661

demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano.** -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer 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.** -----

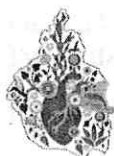
Finalmente, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las **constancias**, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En materia de establecimiento mercantil, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, en la fracción XVI del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece la definición legal de Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo, y se podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.** -----

Adicionalmente, el artículo 35 fracción XV de la Ley en comento prevé que se consideran de Bajo Impacto los establecimientos en que se proporcionen los servicios de tatuajes, perforaciones y micro pigmentación. -----

Sobre el tema, es necesario precisar que, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al inmueble ubicado en Calle Cerro del Hombre número 101, colonia Romero de -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

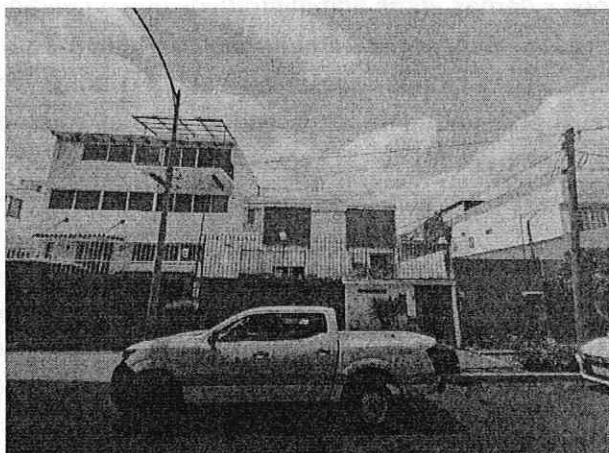
CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5417-SOT-1661

Terreros Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HU/9/50** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 50% de área libre), **donde solo se permite el uso de suelo Habitacional Unifamiliar.**-----

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un inmueble de dos niveles de altura, con fachada color blanco y zaguán de acceso, en la parte superior de la fachada se aprecia una barda perimetral con herrería metálica, que por sus características físicas pareciera ser de uso habitacional. Aunado a que no se observó que dicho inmueble ostente publicidad, razón social ni señalización alguna relacionada con la actividad materia de denuncia. Como se observa a continuación. -----



No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-10419-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. -----

Al respecto, una persona que manifestó ser responsable de la actividad motivo de denuncia, se comunicó vía llamada telefónica con personal adscrito a esta Entidad, quien durante la comunicación sostenida, hizo de su conocimiento los hechos investigados, así como las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento urbano aplicables al caso en concreto; por lo que el responsable del estudio de tatuajes manifestó tener la voluntad de cumplir de manera voluntaria con la legislación en comento, añadiendo que cesarían las actividades de dicho establecimiento, así como que desocuparía el inmueble. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5417-SOT-1661

Bajo esa misma línea, a efecto de mejor proveer la investigación iniciada, se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, mediante el cual se acredite como permitido el uso de suelo para estudio de tatuajes, de ser el caso, remitir copia certificada del mismo, **sin embargo, al momento de la emisión de la presente no se cuenta con respuesta a dicha solicitud.**-----

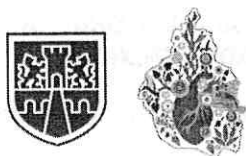
En virtud de lo anterior, en tiempo y forma, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con alguna documental y/o licencia que ampare las actividades motivo de denuncia, y en caso contrario, instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, y se impusieran las medidas y/o sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En respuesta, la Subdirección de Procesos Jurídicos de esa demarcación territorial, mediante oficio ALC/DGJG/DJ/SPJ/657/2025 informó que después de realizar una búsqueda en los archivos de la Jefatura de Unidad Departamental de Calificación de Infracciones de Establecimientos Mercantiles, dependiente de esa Subdirección, no se encontró ningún procedimiento en materia de Establecimientos Mercantiles; por tanto, solicitó información a la Subdirección de Establecimientos mercantiles y Espectáculos Públicos mediante oficio ALC/DGJG/DJ/SPJ/656/2025, a efecto de que informe si dicho establecimiento cuenta con Aviso de Funcionamiento tramitado ante el SIAPEM. -----

Así las cosas, mediante oficio ALC/DGJG/DG/SEMEP/1173/2025 la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, informó que de la búsqueda realizada en los archivos de esa Subdirección, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), no se localizó registro alguno del establecimiento mercantil con giro de tatuajes. ---

En conclusión, se tiene que en el predio ubicado en Calle Cerro del Hombre número 101, colonia Romero de Terreros Alcaldía Coyoacán, operó un establecimiento mercantil con giro de estudio de tatuajes, actividad que se encuentra prohibida de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán; no obstante, derivado de la atención de la denuncia por parte de esta Entidad, su responsable manifestó tener la voluntad de cumplir de forma voluntaria con las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial aplicables; por lo que desocuparía el inmueble relacionado con los hechos. -----

Robustece lo anterior, la información proporcionada por la persona denunciante mediante llamada telefónica, diligencia de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar que se le informaron las actuaciones realizadas para la atención de la denuncia, y lo manifestado por el responsable del estudio de tatuajes; así como que durante la comunicación sostenida la persona denunciante confirmó que el inmueble fue desocupado por lo que establecimiento dejó de funcionar en el sitio de interés. -----



Así las cosas, y debido a que el establecimiento mercantil con giro de estudio de tatuajes cesó sus actividades, lo cual fue corroborado por personal de esta Subprocuraduría y la persona denunciante; no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en las materias que nos ocupan. Actualizándose el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de esta Procuraduría. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 89 y 96 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 Cerro del Hombre número 101, colonia Romero de Terreros Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HU/9/50** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 50% de área libre), **donde sólo se permite el uso de suelo Habitacional Unifamiliar.** -----
2. Derivado de las diligencias realizadas por personal de esta Entidad en atención de la denuncia, el responsable del establecimiento mercantil con giro de estudio de tatuajes cesó las actividades de éste y desocupó el predio. Lo cual, fue confirmado por la persona denunciante. -----

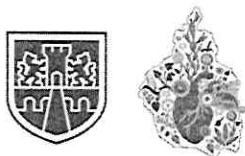
La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien 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 fracciones III y VI, 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. -----



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5417-SOT-1661

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozca de irregularidades en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia respectiva ante esta Autoridad. _____

CUARTO.- 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 M. en G. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. _____

ICP/BGM/GASS

