



Expediente: PAOT-2020-2702-SOT-632

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**24 MAY 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2702-SOT-632, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución Administrativa considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 24 de septiembre 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), establecimiento mercantil y ambiental (descargas y olores), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Amalia número 133, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; 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 reconocimiento de hechos, 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 90 de su Reglamento.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (descargas y olores), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero.

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.



Expediente: PAOT-2020-2702-SOT-632

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 la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Amalia número 133, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá), donde el uso de suelo de Taller Automotriz se encuentra prohibido.-----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató un inmueble sin razón social ni información acerca de las actividades que se llevan en el inmueble, sin embargo en su planta baja se encuentra un área techada con lámina y utilizada como taller mecánico, se encuentra un coche en reparación, así como partes de motores, equipo y herramientas.-----

En razón de lo anterior, se giró oficio al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento denunciado, a efecto de que manifestara lo que a su derecho corresponda y presentara las documentales con las que acreditará la legalidad de su funcionamiento. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 02 de diciembre de 2021, quien se ostentó como poseedor del inmueble mediante escrito realizó diversas manifestaciones sin aportar documento alguno que acredite el uso de suelo ejercido ni el legal funcionamiento del establecimiento.-----

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 taller automotriz. Al respecto, mediante oficio de fecha 15 de diciembre de 2021, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el 24 del mismo mes y año, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de dicha Secretaría informó que no cuenta con antecedentes de emisión de Certificados de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el aprovechamiento del uso de suelo para taller automotriz.-----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si cuenta con Declaración de Apertura de Funcionamiento de Establecimiento Mercantil o Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) e instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil.-----

Al respecto, mediante oficio de fecha 28 de enero de 2022, la Jefatura de Unidad Departamental de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos de dicha Dirección General informó que cuenta con Aviso de funcionamiento de bajo impacto folio GAM2018-05-07RAVBA00239852, para el giro de taller de reparación automotriz en una superficie a ocupar de 24 m<sup>2</sup>, al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

En este sentido, el artículo 37 primer párrafo de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, a la letra dispone lo siguiente: -----

*"(...) Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas. (...)"*



En este sentido, el artículo 35 fracción III de la referida Ley, establece lo siguiente:

*"(...) Artículo 35.- Se consideran de Bajo Impacto los establecimientos en que se proporcionen los siguientes servicios:*

*III. De reparaciones mecánicas, hojalatería, pintura, eléctricas, electromecánicas, de lavado y/o engrasado, vestiduras, instalación de alarmas y/o accesorios similares de vehículos automotores; (...)"*

Por lo anterior, el Aviso de funcionamiento de establecimiento mercantil de bajo impacto folio GAM2018-05-07RAVBA00239852, no se ajusta la hipótesis señalada en el artículo 37, en consecuencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 39 de la citada Ley, el cual dispone que, el giro referido en el Aviso deberá ser compatible con el uso de suelo permitido, situación que no acontece en el presente asunto. -----

Por otra parte, mediante oficio de fecha 03 de marzo de 2022, la Dirección de Vigilancia y Verificación de la referida Dirección General informó que en fecha 08 de febrero de 2022, ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil con número de expediente DVV/SVMS/INVEA/EM/051/2022, la cual se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, el uso de suelo para taller automotriz que se ejerce se encuentra prohibido contraviniendo lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero sustanciar y concluir el procedimiento administrativo DVV/SVMS/INVEA/EM/051/2022, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

## 2.- En materia ambiental (descargas y olores).

Durante el reconocimiento de los hechos denunciados no se constataron descargas al drenaje ni olores a solventes o similares. -----

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, 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 Amalia número 133, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá), donde el uso de suelo de Taller Automotriz se encuentra prohibido. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de taller automotriz sin denominación o razón social. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2702-SOT-632

3. El uso de suelo para taller automotriz que se ejerce se encuentra prohibido, contraviniendo lo establecido en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero sustanciar y concluir el procedimiento administrativo DVV/SVMS/INVEA/EM/051/2022, valorando en la substancialización de su procedimiento la presente resolución administrativa y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
5. No se constataron descargas al drenaje ni olores a solventes o similares.-----

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. -----

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 así como a la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/PRVE

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321  
Página 4 de 4

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS