



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6151-SOT-1352

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 MAY 2024

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6151-SOT-1352, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 25 de noviembre de 2021, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y obstrucción a la vía pública, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Rosal número 71, Colonia San Pedro Martir, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de diciembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VIII y IX 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 obstrucción a la vía pública, como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Andrés Totoltepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan así como la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6151-SOT-1352

Respecto de la ubicación de los hechos denunciados.

De las constancias que obran en el expediente, se encuentra el acta circunstanciada de reconocimiento de hechos de fecha 07 de noviembre de 2022, de la que se desprende que el domicilio correcto es Cerrada Xoco número 25, Colonia San Pedro Mártir, Alcaldía Tlalpan, por lo que para efectos de la presente investigación, se tiene como domicilio denunciado el ubicado en **Cerrada de Xoco número 25, Colonia San Pedro Mártir, Alcaldía Tlalpan.**

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y obstrucción de vía pública.

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 Parcial de Desarrollo Urbano "San Andrés Totoltepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **HR/2/70** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de altura, 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para talleres automotrices aparece señalado como prohibido, tal y como se observa en la siguiente tabla:

TABLA DE USOS DEL SUELO EN SAN ANDRES TOTOLTEPEC

Delegación: Tlalpan

SÍMBOLOGIA																																																																																																																								
USO PERMITIDO		USO PROHIBIDO																																																																																																																						
Notas: 1.- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. 2.- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.																																																																																																																								
CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO																																																																																																																								
<table border="1"><thead><tr><th>HABITACION</th><th>VIVIENDA</th><th>Vivienda</th><th>HR-C Habitacional Rural con Comercio y Servicios</th><th>HR-H Habitacional Rural</th><th>HR-B Habitacional Rural de Baja Densidad</th><th>ER-Equipamiento Rural</th><th>PRA-Producción Rural y Agroindustria</th><th>PE-Preservación Ecológica</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">COMERCIO</td><td rowspan="2">ABASTO Y ALMACENAMIENTO</td><td>Mercado v. Tianguis</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bodega de productos perecederos</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">COMERCIO</td><td rowspan="2">TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES</td><td>Bodega de productos no perecederos y bienes muebles</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Comercialización de combustible</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">COMERCIO</td><td rowspan="2">AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN</td><td>Gasolineras</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Estaciones de gas carburante</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">COMERCIO</td><td rowspan="2">TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES</td><td>Rastros y frigoríficos</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Molinos</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">COMERCIO</td><td rowspan="2">AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN</td><td>Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, panaderías, granjas, forrajes,</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">COMERCIO</td><td rowspan="2">AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN</td><td>Venta de materiales de construcción y mañaderías</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Talleres automotrices, llanteras</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>COMERCIO</td><td>AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN</td><td>Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas.</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>							HABITACION	VIVIENDA	Vivienda	HR-C Habitacional Rural con Comercio y Servicios	HR-H Habitacional Rural	HR-B Habitacional Rural de Baja Densidad	ER-Equipamiento Rural	PRA-Producción Rural y Agroindustria	PE-Preservación Ecológica	COMERCIO	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Mercado v. Tianguis							Bodega de productos perecederos							COMERCIO	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Bodega de productos no perecederos y bienes muebles							Comercialización de combustible							COMERCIO	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Gasolineras							Estaciones de gas carburante							COMERCIO	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Rastros y frigoríficos							Molinos							COMERCIO	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, panaderías, granjas, forrajes,							Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas							COMERCIO	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta de materiales de construcción y mañaderías							Talleres automotrices, llanteras							COMERCIO	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas.						
HABITACION	VIVIENDA	Vivienda	HR-C Habitacional Rural con Comercio y Servicios	HR-H Habitacional Rural	HR-B Habitacional Rural de Baja Densidad	ER-Equipamiento Rural	PRA-Producción Rural y Agroindustria	PE-Preservación Ecológica																																																																																																																
COMERCIO	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Mercado v. Tianguis																																																																																																																						
		Bodega de productos perecederos																																																																																																																						
COMERCIO	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Bodega de productos no perecederos y bienes muebles																																																																																																																						
		Comercialización de combustible																																																																																																																						
COMERCIO	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Gasolineras																																																																																																																						
		Estaciones de gas carburante																																																																																																																						
COMERCIO	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Rastros y frigoríficos																																																																																																																						
		Molinos																																																																																																																						
COMERCIO	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, panaderías, granjas, forrajes,																																																																																																																						
		Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas																																																																																																																						
COMERCIO	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta de materiales de construcción y mañaderías																																																																																																																						
		Talleres automotrices, llanteras																																																																																																																						
COMERCIO	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas.																																																																																																																						

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se hizo constar que al interior de la calle



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6151-SOT-1352

cerrada, se observa un predio en el que se encuentran desplantados dos inmuebles, el primero de 5 niveles de altura y el segundo de 2 niveles tipo nave industrial, en este último se encuentran diversos carros estacionados en reparación y trabajadores laborando, sin constatar ocupación ni obstrucción de vía pública, en la fachada se encuentra marcado el número "25" como número oficial. -----

No obstante, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SIG-SEDUVI), por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la expedición de algún certificado para dicho predio. -----

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer, 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 el uso de suelo para taller automotriz está permitido para el predio investigado y si emitió algún Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión el uso de suelo que se ejerce para taller automotriz se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Andrés Totoltepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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 Cerrada de Xoco número 25, Colonia San Pedro Mártir, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Andrés Totoltepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le corresponde la zonificación **HR/2/70** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de altura, 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para talleres automotrices aparece señalado como prohibido. -----
2. Durante los reconocimientos de los hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior de la calle cerrada de Xoco, se observa un predio en el que se encuentran desplantados dos inmuebles, el primero de 5 niveles de altura y el segundo de 2



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6151-SOT-1352

niveles tipo nave industrial, en este último se encuentran diversos carros estacionados en reparación y trabajadores laborando, sin constatar ocupación ni obstrucción de vía pública, en la fachada se encuentra marcado el número “25” como número oficial.

3. El uso de suelo que se ejerce para taller automotriz se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Andrés Totoltepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano.
4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.

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:

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 Tlalpan, 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.

JANC/WRB/PRVE