



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 2023

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 y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2021-999-SOT-211, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de marzo de 2021, una persona que en augeo al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por las actividades de hojalatería y pintura que se llevan a cabo en el predio ubicado en calle Miguel Laurent número 1709, colonia Portales Norte, alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IV Bis, 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; y 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.

### 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 (funcionamiento) como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

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 (funcionamiento)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con una accesoria, identificando la denominación social "Taller Jared", donde se llevan a cabo



Expediente: PAOT-2021-999-SOT-211

actividades de hojalatería, pintura y mecánica automotriz, al interior se identificaron diversos vehículos en reparación y en la accesoria la venta de pinturas para automóviles. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para taller automotriz, de hojalatería y pintura no aparecen como permitidos. -----

En relación con lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-02505-2021 una persona que se ostentó como interesada del establecimiento de referencia, remitió a esta Subprocuraduría lo siguiente: -----

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 2472, emitida el 11 de marzo de 1991, en la que se convalidan los derechos legítimamente adquiridos para el uso de suelo de taller mecánico, hojalatería y pintura, en una superficie de 160 m<sup>2</sup>. -----
- Declaración de Apertura de fecha 20 de marzo de 1991 para el establecimiento mercantil con giro de taller mecánico, hojalatería y pintura para el predio en cuestión. -----
- Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio BJAVAP2020-06-0300300567 y clave de establecimiento BJ2020-06-03AAVBA00300567 de fecha 02 de junio de 2020 para el establecimiento denominado "Taller Jared" con giro mercantil de taller mecánico, hojalatería y pintura en una superficie de 160.00 m<sup>2</sup>; tramitado con el Certificado de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 002472. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad realizó 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 Gobierno de la Ciudad de México, en la página electrónica [https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2020/benito\\_juarez/JUNIO%202020.pdf](https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2020/benito_juarez/JUNIO%202020.pdf), donde se constató que el establecimiento mercantil denominado "Taller Jared" se encuentra registrado con clave única de establecimiento mercantil BJ2020-06-03AAVBA00300567 de fecha 02 de junio de 2020 con giro de taller de reparación automotriz. -----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0598/2023 de fecha 25 de enero de 2023, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo número 002472 de fecha de expedición 11 de marzo de 1991, donde se convalidan los derechos legítimamente adquiridos para "taller mecánico, hojalatería y pintura" en una superficie de 160 m<sup>2</sup>; sin embargo, esa Dirección desconoce si el interesado o poseedor del inmueble cuenta con la documentación que acredite su continuidad y el uso acreditado ante la Alcaldía. -----

Por otra parte, de la consulta realizada al programa Google Maps utilizando la herramienta Street View se obtuvieron imágenes del inmueble objeto de investigación, de las cuales se desprende que en octubre de 2008 a marzo de 2011 se identificaron actividades de taller automotriz, hojalatería y pintura con denominación "Cobra automotriz"; posteriormente, de febrero de 2014 a marzo de 2015 se identificaron sellos de "suspensión de actividades" por la Alcaldía Benito Juárez. En agosto de 2017 se identificaron vehículos estacionados aparentemente en reparación frente al predio; sin embargo, el lugar se encontraba cerrado; para febrero de 2018 y abril de 2019 se identificó que el sitio permanecía cerrado sin actividades ni razón social visible. Por último, para enero de 2023 nuevamente se identificaron actividades de taller mecánico, hojalatería y pintura con denominación social "Taller Jared", tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----

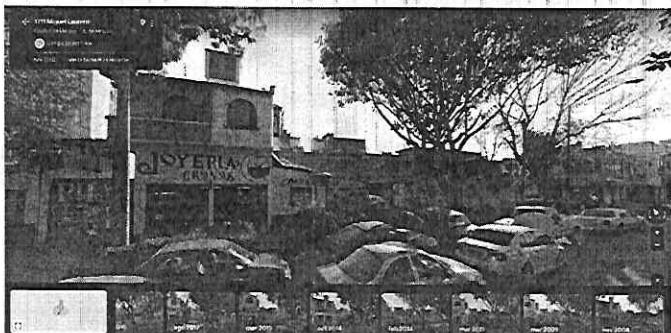


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-999-SOT-211



Fuente: Street View de Google Maps, imagen de octubre de 2008.



Fuente: Street View de Google Maps, imagen de marzo de 2011.



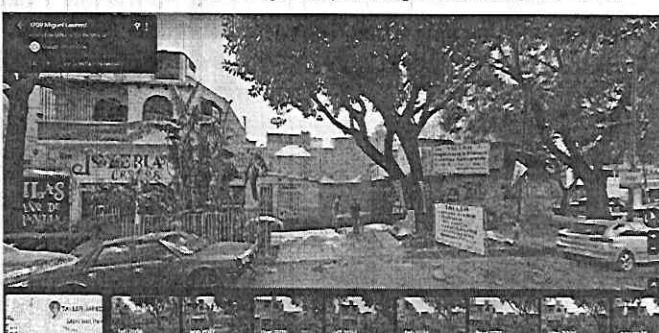
Fuente: Street View de Google Maps, imagen de febrero de 2014.



Fuente: Street View de Google Maps, imagen de marzo de 2015.



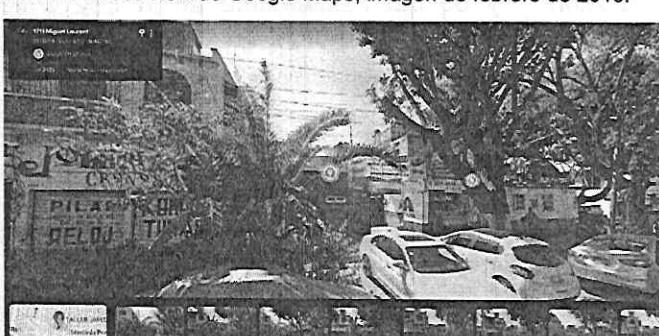
Fuente: Street View de Google Maps, imagen de agosto de 2017.



Fuente: Street View de Google Maps, imagen de febrero de 2018.



Fuente: Street View de Google Maps, imagen de abril de 2019.



Fuente: Street View de Google Maps, imagen de enero de 2023.

De lo anterior se desprende que, de febrero de 2014 a marzo de 2015 el inmueble motivo de denuncia se encontraba suspendido y de agosto de 2017 a abril de 2019, no se realizaron actividades de taller mecánico, hojalatería y pintura, por lo que se concluye que en el inmueble investigado no hubo continuidad en las actividades de taller mecánico, hojalatería y pintura.

En este sentido es de mencionar, que el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es el documento que reconoce los derechos de uso del suelo y superficie de uso que



Expediente: PAOT-2021-999-SOT-211

por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios de un bien inmueble con anterioridad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió; asimismo, los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, y como quedó evidenciado en el análisis multitemporal antes descrito, **no se ha tenido una continuidad respecto al uso de suelo**. -----

En virtud de lo anterior, las actividades que se desarrollen en el inmueble objeto de denuncia deberán apegarse a los usos de suelo permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, toda vez que, la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio número 002472 de fecha de expedición 11 de marzo de 1991, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo de taller mecánico, hojalatería y pintura ni tampoco es posible acreditar derechos adquiridos ya que se perdió la continuidad del uso. -----

En conclusión, en el inmueble opera un establecimiento mercantil denominado "Taller Jared" con giro de taller mecánico, hojalatería y pintura, el cual cuenta Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles para el establecimiento mercantil con clave única de establecimiento mercantil BJ2020-06-03AAVBA00300567, tramitado con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio número 002472 de fecha de expedición 11 de marzo de 1991, donde se convalidan los derechos legítimamente adquiridos para "taller mecánico, hojalatería y pintura" en una superficie de 160 m<sup>2</sup>; sin embargo, como quedó evidenciado en el análisis multitemporal no se ha tenido una continuidad respecto al uso de suelo, por lo tanto los derechos adquiridos prescribieron. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento de investigación para vigilar la continuidad y aprovechamiento de uso de suelo de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 2472, a efecto de determinar la validez o invalidez de dicha Solicitud, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación; y en caso de determinar la invalidez, haga de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, para que realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, imponiendo las medidas y sanciones que en derecho procedan, toda vez que el uso de suelo de taller mecánico, hojalatería y pintura se encuentra prohibido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

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 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con una accesoria, identificando la denominación social "Taller Jared", donde se llevan a cabo actividades de hojalatería, pintura y mecánica automotriz, al interior se identificaron diversos vehículos en reparación y en la accesoria la venta de pinturas para automóviles. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para taller automotriz, y de hojalatería y pintura no aparecen como permitidos. -----
3. Una persona que se ostentó como interesada del establecimiento de referencia presentó el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio BJAVAP2020-06-0300300567 y clave de establecimiento BJ2020-06-03AAVBA00300567 de fecha 02 de junio de 2020, para el establecimiento denominado "Taller Jared" con giro mercantil de taller



mecánico, hojalatería y pintura en una superficie de 160.00 m<sup>2</sup>; tramitado con el Certificado de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 002472.

4. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio número 002472 de fecha de expedición 11 de marzo de 1991, donde se convalidan los derechos legítimamente adquiridos para "taller mecánico, hojalatería y pintura" en una superficie de 160 m<sup>2</sup>; sin embargo, esa Dirección desconoce si el interesado o poseedor del inmueble cuenta con la documentación que acredite su continuidad y el uso acreditado ante la Alcaldía.
5. De las imágenes obtenidas del programa Street View de Google Earth, se desprende que, de febrero de 2014 a marzo de 2015 el inmueble motivo de denuncia se encontraba suspendido y de agosto de 2017 a abril de 2019, no se realizaron actividades de taller mecánico, hojalatería y pintura, por lo que se concluye que en el inmueble investigado no hubo continuidad en las actividades de taller mecánico, hojalatería y pintura.
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento de investigación para vigilar la continuidad y aprovechamiento de uso de suelo de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 2472, a efecto de determinar la validez o invalidez de dicha Solicitud, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación; y en caso de determinar la invalidez, haga de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, para que realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, imponiendo las medidas y sanciones que en derecho procedan, toda vez que el uso de suelo de taller mecánico, hojalatería y pintura se encuentra prohibido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

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:

RESUELVE

**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 Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 la licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

