RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 JUN 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 número PAOT-2024-626-SOT-159, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ---------- ---------

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de enero de 2024, 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 del suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (emisiones), por la operación de un taller de hojalatería y pintura automotriz en calle Cerrada 18 de Corregidora esquina Corregidora y Vito Alessio Robles, colonia Miguel Hidalgo 2da Sección, Alcaldía Tlalpan, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de febrero de 2024. -------

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos denunciados, 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 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, IV, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, 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 a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (emisiones), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos para la Ciudad de México y **vigentes al momento de la substanciación de la denuncia,** así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente.----------

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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, 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 y 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, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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. ----------

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 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. ----------

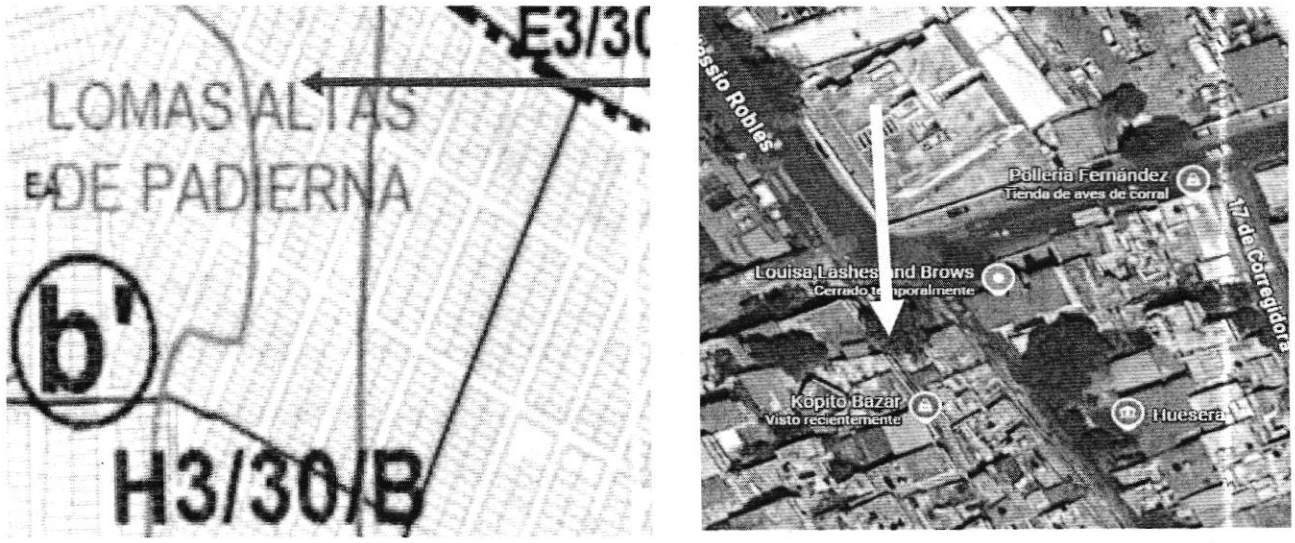
En materia de establecimiento mercantil, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos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

Aunado a lo anterior, en el artículo 2 fracción XII, se define al establecimiento mercantil como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro. -------

En el mismo sentido, el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que el titular del establecimiento sólo ejercerá exclusivamente el giro que se manifieste en el Aviso el cual debe ser compatible con el uso de suelo permitido. ----------

Asimismo, el artículo 73 de la ley antes citada prevé que cuando el establecimiento no cuente con el aviso o permiso que acredite su legal funcionamiento; o cuando el aviso o permiso no hubiera sido revalidado, estando obligado el titular a hacerlo; procederá el estado de Suspensión Temporal de Actividades de forma inmediata.

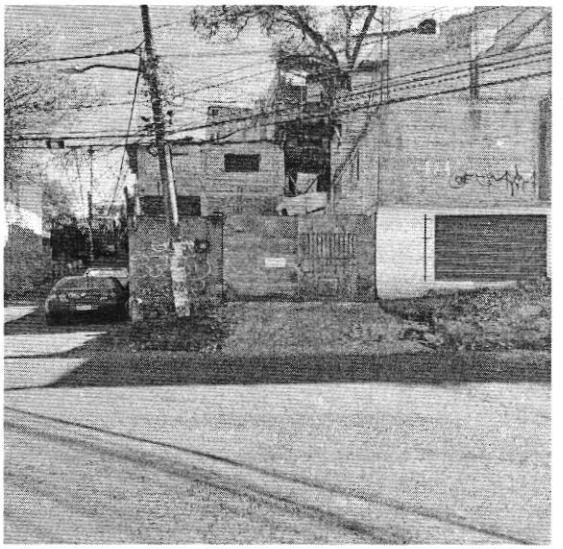
De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al predio ubicado calle Cerrada 18 de Corregidora esquina Corregidora y Vito Alessio Robles, colonia Miguel Hidalgo 2da Sección, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para taller de hojalatería y pintura automotriz** se encuentra **Prohibido**, como a continuación se muestra: ----------



Zonificación asignada al sitio denunciado de conformidad con el PDDU Tlalpan

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del establecimiento denunciado, con la finalidad 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 predio de aproximadamente 10 m de frente delimitado con muro y zaguán, no se advierte letrero o razón social que indique el servicio de taller de hojalatería y pintura automotriz; aunado a esto, por el resquicio del zaguán se logró observar que en su interior se encontraba un vehículo con pasta en su fascia, es decir en reparación, no obstante, no se observaron trabajadores, ni se percibieron olores a pintura o solventes provenientes de éste. Como se muestra a continuación. ----------



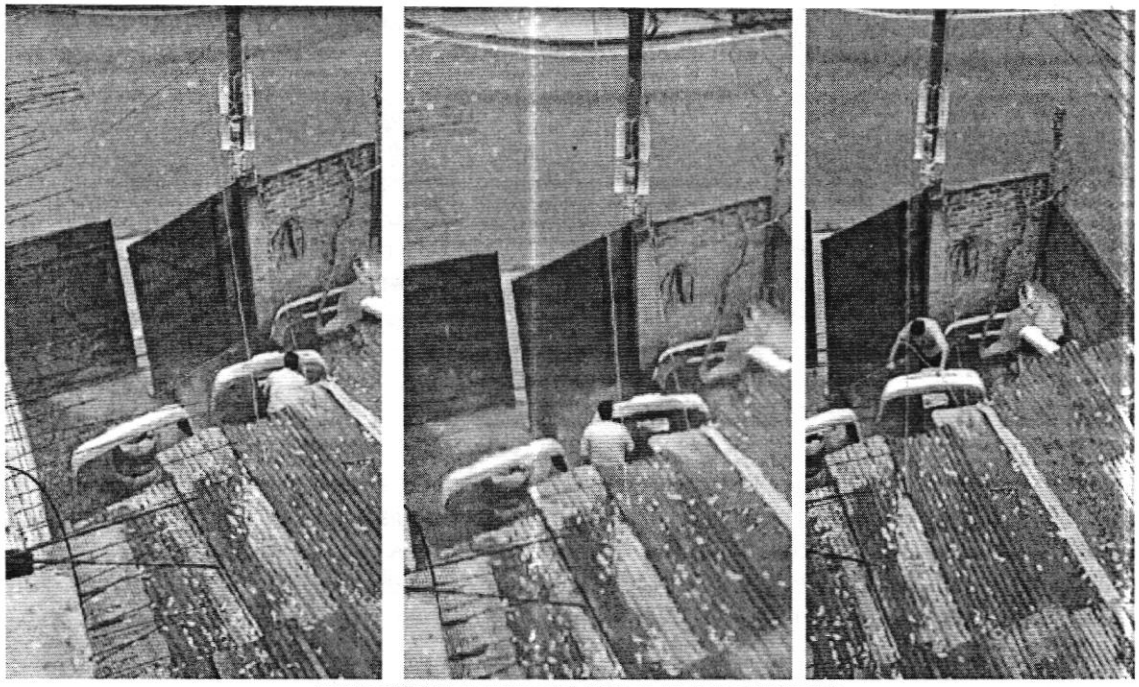


FUENTE: PAOT
Imágenes: Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-1307-2024, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o encargado del establecimiento mercantil mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, a fin de que la persona responsable realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. ----------

Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del predio presentó escrito ante esta Entidad, en el que realizó diversas manifestaciones y señaló que no existe un negocio mercantil en el predio. ----------

Sobre el tema, la persona denunciante mediante correo electrónico envió a esta Entidad, imágenes de la actividad denunciada, de las que se advierte que al interior del predio relacionado con la denuncia, a cielo abierto, una persona realiza el pintado de autopartes, como se muestra a continuación. ----------



FUENTE: IMÁGENES PROPORCIONADAS POR LA PERSONA DENUNCIANTE

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, mediante oficio PAOT-05-300/300-01692-2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con Aviso, Permiso y/o Licencia que autorice la operación de un establecimiento mercantil **con giro de taller de hojalatería y pintura** en el predio objeto de denuncia, en caso contrario, instrumentara visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las actividades que se realizan en el sitio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan; por lo que éste no es regularizable. ----------

En respuesta, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Tlalpan vía oficio AT/DGAJG/DJ/2270/2024, hizo del conocimiento de esta Entidad que se **ordenó ejecutar una inspección en el sitio**, de la cual se desprende que la dirección del inmueble a verificar es calle cerrada 18 de Corregidora, esquina Corregidora, colonia Ampliación Miguel Hidalgo 2da sección, Alcaldía Tlalpan, **iniciando procedimiento administrativo de Verificación Administrativa en Materia de Establecimientos Mercantiles y Protección Civil**, bajo el número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0629/2024**, el cual se encontraba en la Subdirección de Calificación de Infracciones para su substanciación.----------

En conclusión, el establecimiento mercantil con giro de **taller de hojalatería y pintura** motivo de denuncia, opera sin contar con la documental que ampare su legal funcionamiento, aunado a que en éste se desarrolla un giro contrario a los usos permitidos para el predio de interés, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. ----------

En virtud de lo anterior, y toda vez que el Uso del Suelo para **taller de hojalatería y pintura**, no se encuentra permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, en ejercicio de las facultades que le son conferidas a la Alcaldía Tlalpan mediante la Ley Orgánica de las Alcaldías, así como el Reglamento de Verificación Administrativa, ambos vigentes en esta Ciudad, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa iniciado en materia de **Establecimientos Mercantiles y Protección Civil**, bajo el número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0629/2024**, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.----------

2.- En materia ambiental (emisión de contaminantes a la atmósfera).

En materia de ruido, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, establece que, todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha dependencia. Quedan comprendidos la generación de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica y **olores**, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. ----------

Asimismo, el artículo 151 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido vibraciones, energía térmica, lumínica, **gases, olores y vapores**, así como la contaminación visual, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; así mismo, dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de **vapores, olores**, ruido, energía y **gases** o a retirar los elementos que generan contaminación visual. ----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones de olores, gases o vapores provenientes del establecimiento con giro de taller de hojalatería y pintura; sin embargo, no se descarta la posibilidad de que éstas emisiones se generen durante su operación. Por lo que, es necesario precisar que la persona denunciante refirió la emisión de olores propios de la actividad denunciada; los cuales dejarán de existir en cuanto se dé cumplimiento al uso de suelo permitido conforme a la zonificación aplicable al caso, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. ----------

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 cerrada 18 de Corregidora, esquina Corregidora, colonia Ampliación Miguel Hidalgo 2da sección, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 2010, le aplica la zonificación **H 3/30/B** (**Habitacional**, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ----------

2. En el predio denunciado se ejerce el giro de taller de hojalatería y pintura, el cual **no se encuentra permitido** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, por lo que el responsable no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite como permitido el uso que aprovecha, incumpliendo el uso de suelo aplicable. ----------

3. En materia de establecimiento mercantil, en el sitio de interés, opera un establecimiento con giro de taller de hojalatería y pintura, sin que para ello se cuente con el soporte documental que acredite la legalidad del giro que se ejerce. ----------

4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa iniciado en materia de **Establecimientos Mercantiles y Protección Civil**, bajo el número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0629/2024**, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. ----------

5. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones de olores, gases o vapores provenientes del establecimiento con giro de taller de hojalatería y pintura; sin embargo, no se descarta la posibilidad de que éstas emisiones se generen durante su operación. Por lo que, es necesario precisar que la persona denunciante refirió la emisión de olores propios de la actividad denunciada; los cuales dejarán de existir en cuanto se dé cumplimiento al uso de suelo permitido conforme a la zonificación aplicable al caso, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. ----------

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, y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de 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 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. ----------

BGM/MTG