



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5927-SOT-1491

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 JUN 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5927-SOT-1491, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de octubre de 2022, 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), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Cerro del Abanico número 143, Colonia Pedregal de San Francisco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visita de 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 85 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), como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Pedregal de Francisco" del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5927-SOT-1491

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán y la Ley de Desarrollo Urbano de 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:-----

1 En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

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 para "Pedregal de San Francisco" el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, 1 vivienda por cada 500.0 m² de terreno), donde el uso de suelo **taller o estética automotriz** se encuentra **prohibido**.-----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos en el que se constató un inmueble de dos niveles de altura, el cual en planta baja cuenta con tres cortinas metálicas las cuales se encuentran cerradas durante la diligencia.-----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió y notificó oficio dirigido al Representante Legal, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha del 25 de enero de 2023, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, realizó una serie de manifestaciones sin presentar documento que acredite el uso de suelo para detallado, estética y/o taller automotriz, adicionalmente se presentaron dos fojas con cinco imágenes del área de la cochera del inmueble.-----

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en internet levantando la respectiva acta circunstanciada,

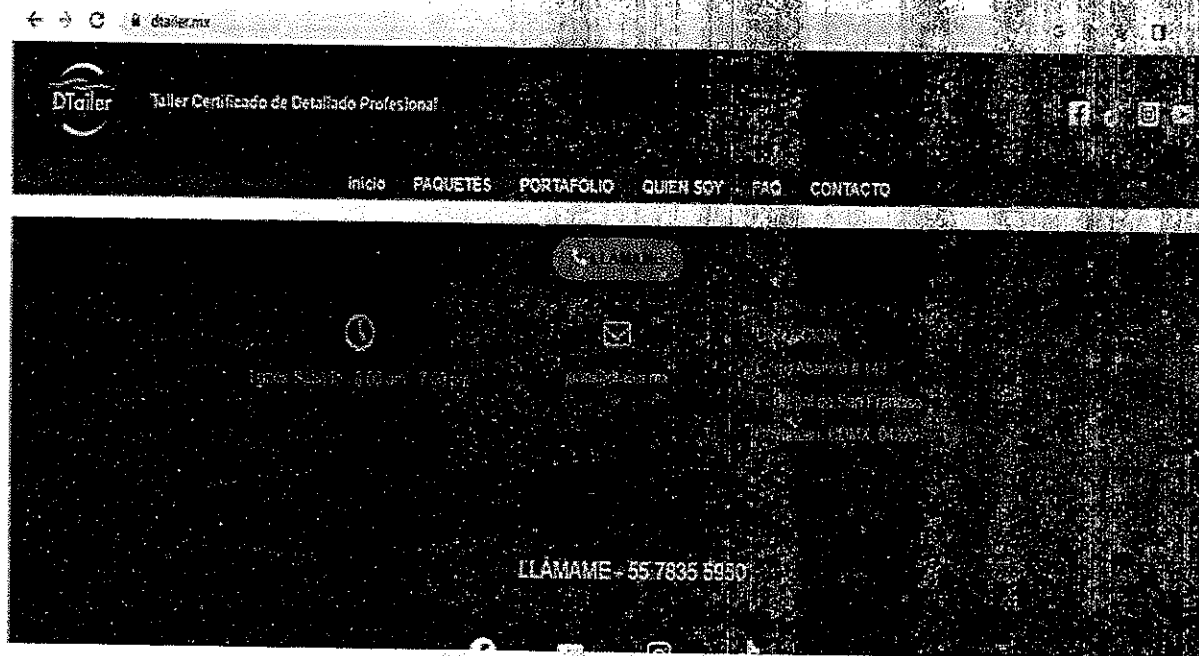


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5927-SOT-1491

constatando un establecimiento mercantil denominado "D-tailer" con actividades de "detallado automotriz" o de taller/estética automotriz, con domicilio en el predio denunciado, tal y como se observa en la siguiente imagen: -----



Aunado a lo anterior y de lo constatado en una segunda búsqueda en internet realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha del 02 de marzo de 2023, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; se advierte la modificación del portal principal del establecimiento "D-tailer" ocultando la ubicación del inmueble, no obstante de la consulta realizada en la página electrónica https://www.tiktok.com/@dtailer_mx/video/7186117553956244742?is_from_webapp=1&sender_vice=pc&web_id=7126949144648074757. No obstante, de la comparación realizada entre las imágenes publicadas en el portal y las fotografías presentadas por la persona propietaria del

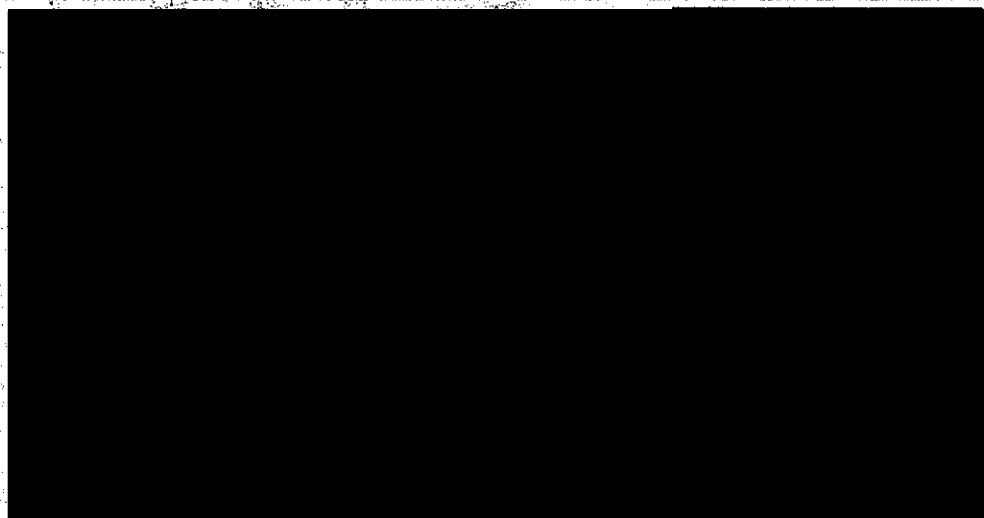


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

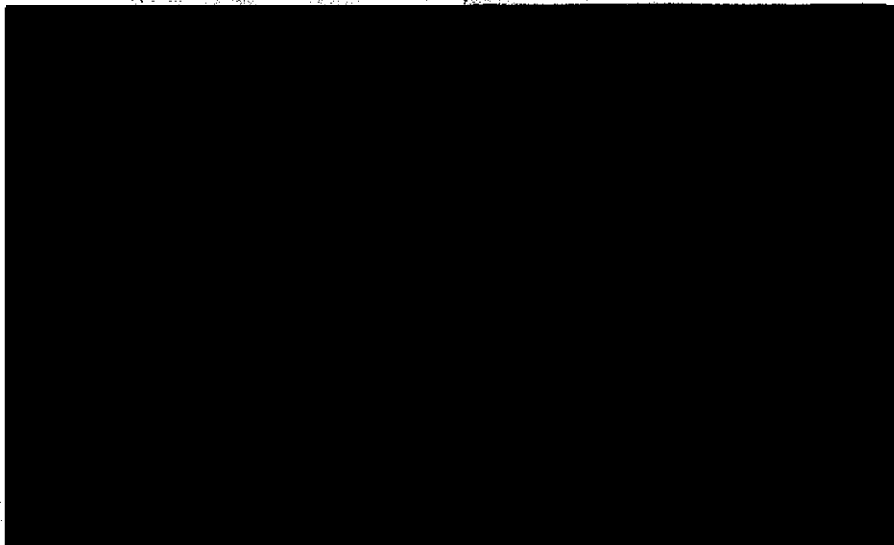
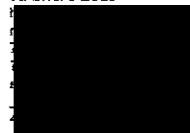
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5927-SOT-1491

inmueble, pues de dicha consulta se desprenden coincidencias significativas, siendo que en las publicaciones en el portal únicamente se indica que se ejecutaron trabajos de instalación de paneles y de piso de la marca "pro detailing" en fecha 07 de enero de 2023, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Modificación de piso en
área de garage,
publicación de fecha 07
de enero 2023



Fotografías presentadas
en esta Procuraduría en
fecha 25 de enero de
2023, mediante escrito

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/3206/2023, informo que el uso para taller o estética automotriz se encuentra



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5927-SOT-1491

prohibido, asimismo no cuenta con antecedentes en la emisión de Certificado de uso de suelo para el predio en comento.-----

Refuerza lo anterior lo informado por la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la misma Secretaría, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DIGDU/642/2023, informó que de la revisión al Plano USOS DEL SUELO, Escala 1:2,000 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Pedregal de San Francisco, contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), se determinó que la zonificación aplicable al predio es Habitacional Unifamiliar Plurifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre; además en el apartado de Normas Complementarias Particulares únicamente reconoce las zonificaciones Vivienda Unifamiliar, Vivienda Plurifamiliar, Equipamiento Educativo y Usos Existentes; siendo que dentro del apartado de Usos Existentes se tienen 4 domicilios identificados con usos existentes, y toda vez que el predio investigado no está clasificado como un uso de suelo existente, dicho uso (taller o estética automotriz) se encuentra prohibido.-----

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo por las actividades de estética y/o taller automotriz, sin que al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

En conclusión, el uso de suelo para estética y/o taller automotriz que se ejerce en el predio denunciado se encuentra prohibido y no cuenta con Certificado de uso de suelo para el mismo, contraviniendo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Pedregal de San Francisco" y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México:-----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada e imponer sanciones conforme a derecho corresponda.-----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5927-SOT-1491

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 Cerro del Abanico número 143, Colonia Pedregal de San Francisco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Pedregal de San Francisco", le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, 1 vivienda por cada 100.0 m² de terreno, donde el uso de suelo **taller o estética automotriz** se encuentra **prohibido**.-----
2. De lo constatado en las consultas en internet se advierte el funcionamiento de un establecimiento denominado "D-tailer" en la cochera del inmueble, con actividades de detallado y/o estética y/o taller automotriz, sin contar con Certificado que acredite dichas de las actividades.-----
3. El uso de suelo para estética y/o taller automotriz que se ejerce en el predio denunciado se encuentra prohibido y no cuenta con Certificado de uso de suelo para el mismo, contraviniendo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Pedregal de San Francisco" y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada e imponer sanciones conforme a derecho corresponda.-----

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:-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5927-SOT-1491

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 Alcaldía Coyoacán 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/WPB/PROE

