



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5545-SOT-1409

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 JUL 2023

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, VIII y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, II 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, 3, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5545-SOT-1409, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

En fecha 30 de septiembre 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), por el funcionamiento de un taller automotriz en el predio ubicado en Calle 5 número 123, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de octubre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se solicitó 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 y VII, 15 BIS 4 fracciones II, III y V, 18, 25 fracciones I, IV, VIII 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 del suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Norma NADF-005-AMBT-2013, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

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 del suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido)

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5545-SOT-1409

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, Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

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. -----

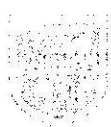
Por su parte, los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la referida Ley, disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, respetaran los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera continua y legítima, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5545-SOT-1409

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 lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle 5 número 123, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup>), en donde el uso de suelo para **talleres automotrices, hojalatería y pintura**, no se encuentran permitidos. -----

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle 5 número 123, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, 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 se observó un inmueble de un nivel acondicionado con techo de láminas de polycarbonato, que se utiliza para el funcionamiento de un taller automotriz y de hojalatería y pintura, actividades que se extienden hasta la vía pública, sin que se percibieran emisiones sonoras provenientes del interior del sitio, como se muestra a continuación: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2022-5545-SOT-1409

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-9238-2022 dirigido al propietario, poseedor, y/o responsable del establecimiento mercantil, mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto una persona, remitió correo electrónico a la cuenta institucional del personal de esta Subprocuraduría, mediante el cual anexó entre otras las siguientes documentales: -----

- Solicitud de Zonificación con número de folio 589/90, presentada ante la Subdirección de Uso del Suelo, de fecha de ingreso 23 de octubre de 1989, para el giro de taller mecánico. -----
- Constancia de Zonificación número 532, para el giro de Taller Mecánico, con fecha de ingreso de 20 de marzo de 1990. -----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad aplicable, esta Entidad 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 talleres automotrices, de hojalatería y pintura, se encuentra permitido, así como si se expidieron Certificados de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades. Al respecto, la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1219/2023, informó que al predio de interés le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitación, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja, una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del terreno), en donde el aprovechamiento del uso del suelo para "**TALLERES AUTOMOTRICES, HOJALATERÍA Y PINTURA**", se encuentra prohibido, aunado a que no se localizaron antecedentes de Certificados para el predio de interés. -----

Asimismo, se le solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con la Solicitud de Zonificación con número de folio 589/90, presentada ante la Subdirección de Uso del Suelo, de fecha de ingreso 23 de octubre de 1989, para el giro de taller mecánico, con la Constancia de Zonificación número 532, de fecha 20 de marzo de 1990, emitida por la entonces Subdirección de Planificación de la Unidad Departamental de Uso del Suelo. Al respecto, mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/767/2023, la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa demarcación territorial, informó que de una búsqueda exhaustiva y minuciosa en los archivos de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM), **no se localizó antecedente alguno del establecimiento mercantil**, por lo que solicitó a la Dirección Jurídica instrumentar visita de verificación. -----

De igual forma, se solicitó a esa Dirección General, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Por lo anterior, se tiene que en el inmueble denunciado opera el establecimiento mercantil con giro de taller mecánico y de hojalatería y pintura, siendo importante destacar que opera al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 532, expedida el 20 de marzo de 1990, por la entonces Unidad Departamental de Uso del Suelo de la Alcaldía Coyoacán, para el giro de taller mecánico. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2022-5545-SOT-1409

En ese sentido, dicha constancia se expidió en apego a lo previsto en la normatividad aplicable durante su emisión como lo es el Reglamento de Zonificación del Distrito Federal, y es en dicha legislación en donde se estipuló que tenían una vigencia de un año, de conformidad con el artículo 41 del Reglamentos multicitado, por lo que si la misma se expidió el 20 de abril de 1990, lo lógico es que su vigencia fuera hasta el 20 de abril de 1991, por lo que su uso posterior a dicha fecha no debería producir ningún efecto jurídico, no obstante, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó no contar con ningún antecedente relacionado con el predio denunciado. -----

Aunado a lo anterior, suponiendo sin conceder que fuera el documento idóneo y vigente, lo cierto es que únicamente ampararía el giro de taller mecánico y no así el de taller de hojalatería y pintura como actualmente se aprovecha en el sitio. -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Calle 5 número 123, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, opera un taller mecánico y de hojalatería y pintura, el cual no cuenta con documental idónea y vigente que ampare el giro y legalidad de las actividades que se realizan. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Procuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-840-2023, así como las sanciones que resultaron procedentes, tomando en consideración que el responsable no cuenta con documentales que acrediten la legalidad del establecimiento con giro de taller mecánico y de hojalatería y pintura. -----

En materia ambiental, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del sitio, por lo que esta entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle 5 número 123, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup>), en donde el uso de suelo para **talleres automotrices, hojalatería y pintura, no se encuentran permitidos**. -----
2. En el predio denunciado se realizan actividades de taller mecánico y de hojalatería y pintura, incumpliendo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, así como los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que es un uso incompatible con el permitido y las actividades se extienden hasta la vía pública (arroyo vehicular). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5545-SOT-1409

3. Para el establecimiento mercantil con giro de taller mecánico y de hojalatería y pintura, que opera en el predio ubicado en Calle 5 número 123, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, no se cuenta con documentales idóneas y vigentes que amparen el giro y legalidad de las actividades que se realizan, como lo informó la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, respectivamente. -----
4. En materia ambiental, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del sitio, por lo que esta entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Procuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-840-2023, así como las sanciones que resultaron procedentes, tomando en consideración que el responsable no cuenta con documentales que acrediten la legalidad del establecimiento con giro de hojalatería y pintura. -----

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: -----

----- **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 Gobierno y Asuntos Jurídicos de 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ISP/JDNN/IXCA