



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7866-SOT-2201

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 JUL 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-2024-7866-SOT-2201, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

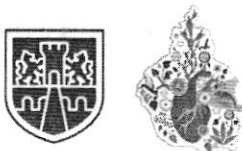
### ANTECEDENTES

Con fecha 21 de noviembre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera), por la operación de un taller mecánico, en el inmueble ubicado en Calle Rincón de las Flores número 111, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de diciembre de 2024.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento.-----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido y emisiones a la



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7866-SOT-2201

atmósfera), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----

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 (legal funcionamiento).**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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 presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

En suma, 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 y las normas de ordenación**. -----

Asimismo, 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 otrora 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, **respetarán 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** 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.-----

Por otro lado, en la fracción XVI del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece la definición legal de Giro Mercantil



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7866-SOT-2201

como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo, y se podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.**-----

Aunado a lo anterior, en el artículo 2 fracción XII de la Ley en comento, 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. -----

Por cuanto hace al programa interno de protección civil, el artículo 10 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México prevé que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de contar en su caso y cuando así se requiera con un **Programa Interno de Protección Civil**, de conformidad con la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México y su Reglamento.-----

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al inmueble ubicado en Calle Rincón de las Flores número 111, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre), **donde los usos de suelo para talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado manual, servicio de grúa, lubricación, mofles y convertidores catalíticos aparecen como prohibidos.**-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto 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 inmueble de 2 niveles de altura con un área libre al frente delimitada por un zaguán de dos hojas y acceso peatonal, en donde se ubican dos vehículos estacionados, uno de ellos con el cofre levantado, sobre la banqueta se localizó una motocicleta cubierta con una lona y sobre el arroyo vehicular dos automóviles más estacionados, durante la diligencia no se constató letrero, denominación y/o razón social que refieran actividades de mecánica automotriz, asimismo, el personal actuante se entrevistó con tres personas que salieron del interior del inmueble, quienes



manifestaron que dichos automóviles son propios y que en ocasiones les hacen reparaciones, como se ve a continuación: -----



Fuente: PAOT

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-12276-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, 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 que manifestó ser habitante del predio relacionado con la denuncia, presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

*"(...) EL CUIDADO QUE DAMOS A LOS VEHICULOS QUE UTILIZAMOS PARA NUESTROS TRASLADOS ES PERMANENTE TANTO EN CUESTIÓN DE LIMPIEZA Y ASEO COMO EN CUESTION DE REVISION DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y MECANICA (...). -----*



**CIUDAD DE MÉXICO**  
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7866-SOT-2201

(...) REITERANDO QUE LAS REVISIONES PARA NO SUFRIR NINGUN DESAGUISADO EN EL CAMINO SON CONSTANTES EN MATERIA DE ENFRIAMIENTO, ANTICONGELANTE, FRENOS, LUCES, ACEITES, LLANTAS, ETC. Y SE REALIZAN A NUESTROS AUTOS PARTICULARES UNICA Y EXCLUSIVAMENTE, A NINGUN OTRO. (...)"-----

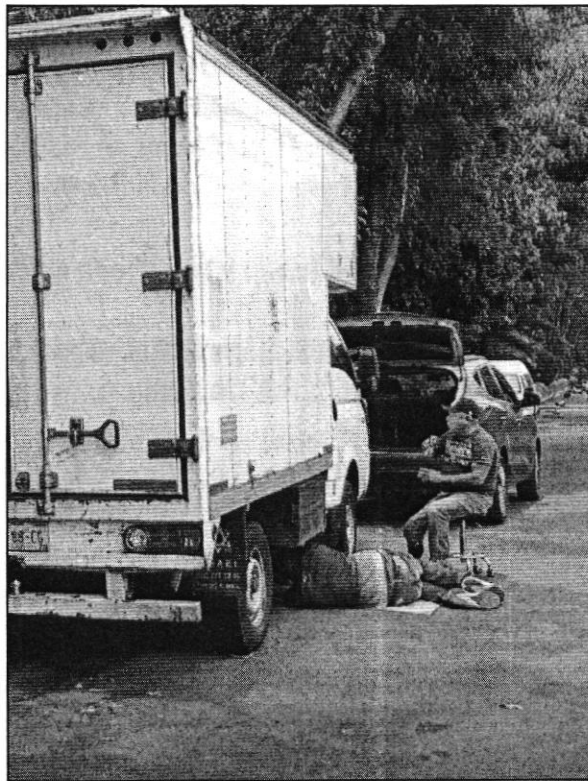
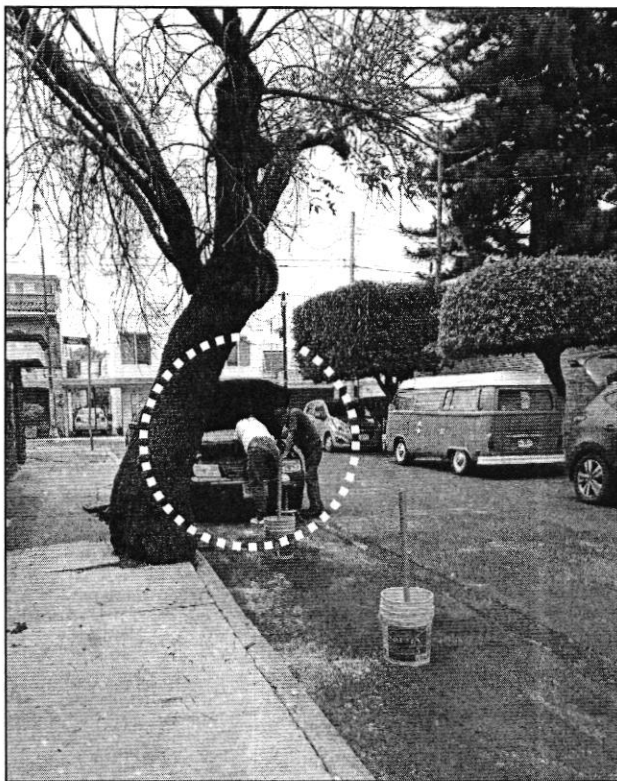
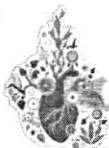
Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para taller mecánico se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos, o en su caso, si es compatible con alguno de los usos permitidos, así como si esa autoridad ha emitido algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que acredite como permitido el uso de suelo para taller automotriz o mecánico, de ser el caso, remitir copia certificada del mismo.-----

En respuesta, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de esa Secretaría, informó que el uso de suelo para **"talleres automotrices y de motocicletas"**, se encuentra **Prohibido** en la zonificación **H** (Habitacional) de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco.-----

Posteriormente, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la citada Secretaría, indicó que de una búsqueda y análisis de datos en los registros de esa Dirección, **NO LOCALIZÓ** antecedente alguno que certifique como permitido el uso de suelo para "taller mecánico".-----

En virtud de lo anterior, en tiempo y forma, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con alguna documental y/o licencia que ampare las actividades realizadas en el inmueble de mérito y en caso contrario, instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, imponiendo las medidas cautelares y de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, **requerimiento que no ha sido atendido a la emisión del presente instrumento.**-----

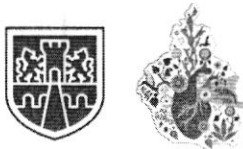
No se omite precisar que, la persona denunciante proporcionó como medio de pruebas imágenes fotográficas, de las que se advierte que personas realizan reparaciones mecánicas a dos vehículos sobre la vía pública, como se observa a continuación: -----



En esas consideraciones, se tiene escrito presentado por una persona que radica en el domicilio objeto de investigación, misma que negó la operación de un taller mecánico, sin embargo, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se identificó que en el predio ubicado en Calle Rincón de las Flores número 111, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco, opera un establecimiento mercantil con giro de taller mecánico, mismo que extiende sus actividades a la vía pública. -----

En ese sentido, el uso de taller automotriz que aprovecha el establecimiento mercantil, no es compatible con el uso de suelo permitido, contraviniendo la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, así también existiendo incumplimiento al artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. --

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, considerar el contenido del presente instrumento, a través del cual se ha evidenciado que en el inmueble materia de denuncia se llevan a cabo actividades propias del giro de taller automotriz y/o mecánico, esto, dentro del Procedimiento de Verificación Administrativa



solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-0747-2025, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, 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 en Xochimilco, así como enviar copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida.-----

## 2.- En materia ambiental (ruido y emisiones a la atmosfera).

Por cuanto hace a la materia ambiental, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que quedan prohibidas las emisiones de **ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, **gases**, **olores** y vapores, así como la contaminación visual que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

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.-----

En virtud de lo anterior, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras provenientes del establecimiento con giro de taller automotriz, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia; sin embargo, no se descarta la posibilidad de que éstas emisiones se generen durante su operación, y que éstas pudieran rebasar el límite máximo permitido por la Norma en cita. No obstante, es necesario precisar que el ruido dejará 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 Xochimilco. -----



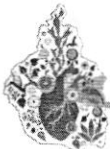
**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7866-SOT-2201

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 Rincón de las Flores número 111, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco le aplica la zonificación **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, **donde los usos de suelo para talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado manual, servicio de grúa, lubricación, mofles y convertidores catalíticos aparecen como prohibidos.**-----
2. En el inmueble denunciado opera el establecimiento mercantil con giro de taller automotriz, el cual extiende sus actividades a la vía pública, mismo que no es compatible con los usos de suelo permitidos para el predio de interés, conforme a la zonificación que le es aplicable de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, existiendo incumplimiento al artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, considerar el contenido del presente instrumento, a través del cual se ha evidenciado que en el inmueble materia de denuncia se llevan a cabo actividades propias del giro de taller automotriz y/o mecánico, esto, dentro del Procedimiento de Verificación Administrativa solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-0747-2025, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, 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 en Xochimilco, así como enviar copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida. -----
4. En materia ambiental, durante las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el sitio de denuncia, no se constataron emisiones sonoras provenientes del



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7866-SOT-2201

establecimiento con giro de taller automotriz, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia; sin embargo, no se descarta la posibilidad de que éstas emisiones se generen durante su operación, y que éstas pudieran rebasar el límite máximo permitido por la Norma en cita. No obstante, es necesario precisar que el ruido dejará 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 Xochimilco.---

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, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, para los fines 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/BASC