

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 AGO 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 fracciones III y VI, 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-2024-5061-SOT-1427, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -----

**ANTECEDENTES**

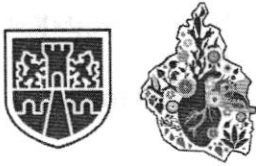
Con fecha 15 de julio de 2024, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido y contaminación ambiental), por la operación de un taller de reparación de equipos de resonancia magnética ubicado en calle 05 de Octubre de 1910, manzana 14, lote 14-A, colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de julio 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 (ruido y contaminación ambiental), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, 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 Xochimilco 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 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 presente y futuras de la Ciudad de México. -----

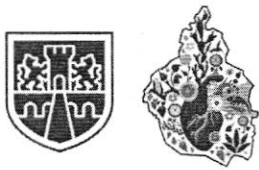
En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano 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, así como los artículos 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 multicitada Ley de Desarrollo Urbano, 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. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5061-SOT-1427

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. -----

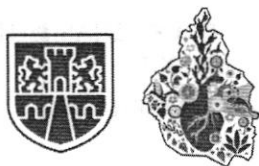
En el mismo sentido, el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que el titular del establecimiento sólo ejercerá exclusivamente el giro que se manifieste en el Aviso el cual debe ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

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 Xochimilco, al predio ubicado calle 05 de Octubre de 1910, manzana 14, lote 14-A, colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **HC 2/40/R** (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 500 o 1000 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para Taller de reparación de equipos de resonancia magnética, no se encuentra PERMITIDO, como a continuación se muestra: -----



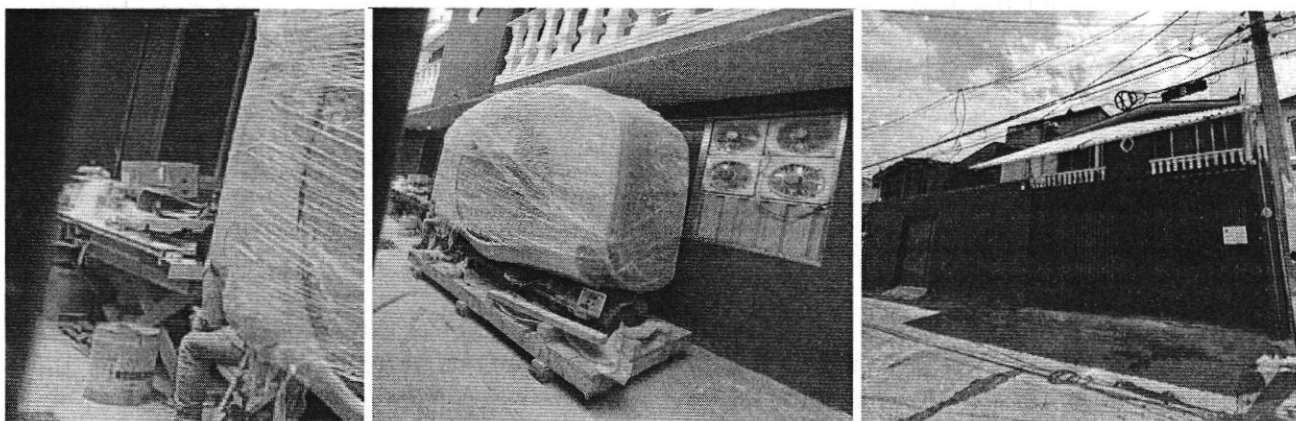
Zonificación asignada al sitio denunciado de conformidad con el PDDU vigente para la Alcaldía Xochimilco



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5061-SOT-1427

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 se observó un predio delimitado con muro y zaguán, al interior una construcción de 2 niveles con características de uso habitacional, sin observar letrero que indique razón social o la prestación del servicio de taller, se observó al interior dos personas, una mesa de trabajo con diversos objetos, botes de pintura, ventiladores y una máquina para imágenes por resonancia magnética, no se constataron emisión sonoras, ni olores a solventes o pinturas provenientes del establecimiento. Como se muestra a continuación. -----



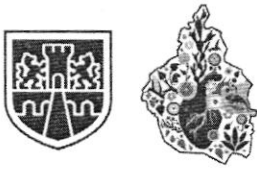
FUENTE: PAOT

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-05-300/300-09049-2024 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, **sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento.** -----

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-08860-2024 se solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, en su caso, si el uso del suelo para **Taller de reparación de equipos de resonancia magnética** se encuentra permitido o si es compatible con alguno de los usos de suelo permitido, así como remitir los Certificados de Uso del Suelo expedidos en cual quiera de sus modalidades, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya obtenido respuesta. -----

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, mediante oficio PAOT-05-300/300-10910-2024, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con Avisos, Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y/o Licencia de Funcionamiento que autorice la operación de un



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5061-SOT-1427

establecimiento mercantil **con giro de taller de reparación de equipos de resonancia magnética** en el predio objeto de denuncia, en caso de no contar con algún antecedente que acredite la legalidad de las actividades, instrumentar visita de verificación 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, informando las medidas de seguridad y sanciones que resultaron 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 Xochimilco, por lo que éste no es regularizable, **sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya obtenido respuesta.**-----

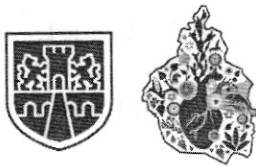
Por lo aquí referido, es importante indicar que sobre la materia de establecimientos mercantiles, el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos el vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como **aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles**, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano.-----

En conclusión, el establecimiento mercantil con giro de taller de reparación de equipos de resonancia magnética ubicado en calle 05 de Octubre de 1910, manzana 14, lote 14-A, colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, opera sin contar con certificado de uso de suelo que acredite como permitida dicha actividad.-----

En virtud de lo anterior, y toda vez que el Uso del Suelo para taller de reparación de equipos de resonancia magnética, no se encuentra permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, en ejercicio de las facultades que le son conferidas a la Alcaldía Xochimilco 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 Xochimilco, enviar el resultado del procedimiento de verificación 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, e imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan, por aprovechar un giro que es incompatible con el uso del suelo permitido; por lo que no es regularizable, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.-----

**2.- En materia ambiental (ruido y contaminación ambiental)**

En materia ambiental, 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 a la atmósfera, agua, suelo, subsuelo, redes de drenaje y alcantarillado y cuerpos receptores de la Ciudad de México establecidos por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5061-SOT-1427

y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha dependencia. Quedan comprendidos la generación de residuos de manejo especial y sólidos urbanos, de contaminantes visuales, 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, el artículo en comento 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. -----

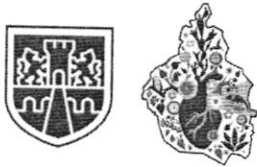
Por otro lado, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A), y un punto de denuncia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras ni olores a solventes ni pintura provenientes del establecimiento con giro de taller de reparación de equipos de resonancia magnética, 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 y los olores (contaminación ambiental) 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 Xochimilco. -----

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 donde se realiza la actividad propia del giro de taller de reparación de equipos de resonancia magnética, ubicado en calle 05 de Octubre de 1910, manzana 14, lote 14-A, colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente le aplica la zonificación HC 2/40/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 500 o 1000 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el aprovechamiento del uso del suelo para **taller de reparación de equipos de resonancia magnética** se encentra **PROHIBIDO**.-----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5061-SOT-1427

2. En el predio denunciado opera un establecimiento en el que se ejerce el giro de taller de reparación de equipos de resonancia magnética, el cual **no se encuentra permitido** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente, 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. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado del procedimiento de verificación 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, solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10910-2024, e imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan, por aprovechar un giro que es incompatible con el uso del suelo permitido; por lo que no es regularizable, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.-----
4. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras ni olores a solventes ni puntura provenientes del establecimiento con giro de carpintería, 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 y los olores (contaminación ambiental) dejaran 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. -----

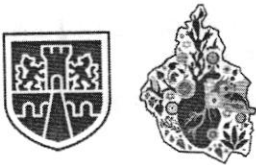
En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

-----**RESUELVE**-----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones 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 Xochimilco, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

**TERCERO.-** Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozca de irregularidades en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia respectiva ante esta Autoridad.-----



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

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5061-SOT-1427

**CUARTO.-** 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/MTC