

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **29 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-2025-2735-SOT-850, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

En fecha 29 de abril de 2025, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Granada número 4, casa 2, Colonia La Cruz, Alcaldía La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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) y ambiental (ruido) como son: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), su Reglamento, la Ley Ambiental para la Ciudad de México, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras. -----



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 ambiental (ruido).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----

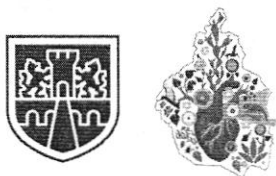
Por otra parte, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes de ruido así como cualquier otro requisito**, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine. -----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 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 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**. -----

Por otra parte, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/50** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para **taller de rines** se encuentra **prohibido**. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, previo acceso permitido al interior del predio, no se constataron en la casa número 4



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

actividades de reparación de rines ni ruido emitido por las mismas; no obstante, un habitante del predio manifestó que las actividades de reparación de rines ya no se realizan, asimismo, mostró el taller donde se realizaban dichas actividades en donde se observó que se destina al almacenamiento de enseres domésticos y residuos sólidos/bodega. -----

No obstante lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor y/o encargado del inmueble denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta al requerimiento. -----

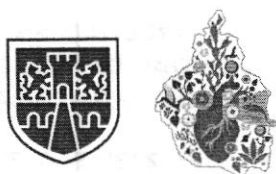
Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SPOTMET/DGOU/DIGDU/756/2025, de fecha 26 de mayo de 2025, lo siguiente: -----

*"(...) El uso de suelo de Taller de rines no se encuentra contemplado. No obstante, los usos más compatibles se ubican en el Género: Servicios; Subgénero: Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones; Tipo: Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados; Uso: Talleres automotrices; reparación de motores; los cuales se clasifican como prohibidos en la zonificación Habitacional (H). (...)" ---*

De igual forma, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3268/2025, de fecha 06 de agosto de 2025, que no se localizó la expedición de ningún certificado que certifique como permitido el uso de suelo para taller de rines. -----

Por otra parte, y a efecto de proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-05402-2025, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Subdirección de Verificación Administrativa y Reglamentos de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informó mediante oficio ALMACO/DGJyG/DEAJ/SVAyR/580/2025, de fecha 27 de mayo de 2025, lo siguiente: -----

*"(...) Se comisiono al personal con cargo de Enlace de Verificaciones Administrativas Zona "A"  
(...) que observó lo siguiente:*



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

*"Me constituí para realizar una inspección ocular en el predio referido, observando dos inmuebles con nomenclatura oficial 4, en los que no se advierte actividad constructiva, trabajadores, vehículos u otros indicios que permitan identificar el giro mercantil de referencia". (...) -----*

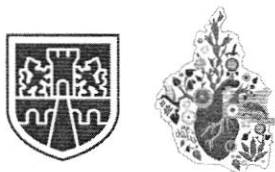
En conclusión, el uso de suelo de taller de rines que se ejercía en el inmueble denunciado, se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras; sin embargo, durante el reconocimiento de los hechos denunciados al interior del inmueble denunciado, no se constataron actividades de reparación de rines ni se percibieron emisiones sonoras que permitieran inferir que se ejerce dicho uso en el domicilio. -----

Cabe señalar que del 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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/50** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para **taller de rines** se encuentra **prohibido**. -----
2. El uso de suelo de taller de rines que se ejercía en el inmueble denunciado, se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras; sin embargo, durante el reconocimiento de los hechos denunciados al interior del inmueble denunciado, no se constataron actividades de reparación de rines ni se percibieron emisiones sonoras que permitieran inferir que se ejerce dicho uso en el domicilio. --

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. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 y VI, 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. -----

**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 de 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 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. -----

SSJ/PRVE/EARG