

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 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 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-2024-4402-SOT-1253, relacionado con la denuncia ciudadana presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de junio del 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 materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (emisiones de olores), por las actividades del establecimiento mercantil con giro de taller automotriz, en el inmueble ubicado Calle 08 de agosto de 1879 Zona 1 manzana 60 lote 9, Colonia San Lorenzo La Cebada, Alcaldía Xochimilco, Cuenta Catastral 158_276_09, la cual fue admitida mediante el Acuerdo de fecha 05 de julio del 2024.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, así también, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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.

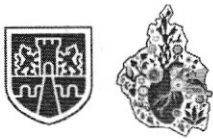
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) establecimiento mercantil y ambiental (emisiones de olores), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, y la Ley Ambiental, todas de la Ciudad de México. --

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

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

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene 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; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

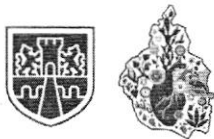
En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. ---

En relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. -----

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. -----



Al respecto de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, se desprende que el predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HC/2/40/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida, es decir una vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno o lo que indique el Programa), en donde el uso de suelo para talleres automotrices, está prohibido conforme a la Tabla de Uso de Suelo del Programa en mención.-----

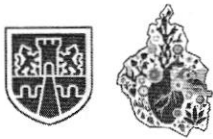
Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de diciembre de 2024, se constató un inmueble conformado por 5 niveles y un cuerpo constructivo en la azotea del quinto nivel, al interior del primer nivel del inmueble se observó un planta libre ocupada por un vehículo, en la parte posterior se constató una acumulación de llantas, tapetes de vehículos, y un compresor, al norte del acceso se observó una bodega con tapetes.-----

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300 08048-2024 de fecha 05 de agosto de 2024, dirigido al Propietario, Encargado, Representante legal y/o Poseedor del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara los documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble en cuestión. Sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.-----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante los oficios PAOT-05-300/300-08364-2024 de fecha 13 de agosto de 2024 y PAOT-05-300/300-01171-2025 de fecha 11 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (hoy Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana), informar si el uso de suelo para talleres automotrices, se encuentre permitido en la zonificación que le aplica al predio objeto de investigación; asimismo, si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de suelo para talleres automotrices, en el predio de mérito y en su caso, enviar copia del mismo, así como de los documentales que sustentaron su emisión -----

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/1642/2025 de fecha 08 de abril de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, informó que, de acuerdo a la zonificación HC/2/40/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida, es decir una vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno) el aprovechamiento para el uso de suelo para "Talleres automotrices" en cualquier superficie del predio se encuentra prohibido, adicionalmente, una vez concluido la búsqueda y análisis de datos registrados en esa Dirección, no se localizó la expedición de certificados para el predio de referencia.-----

En conclusión, las actividades del establecimiento mercantil con giro de taller automotriz que opera en el inmueble objeto de investigación, se encuentran prohibidas de conformidad con la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco; aunado a que no



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4402-SOT-1253

cuenta con Certificado Único de Suelo emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, por lo que incumplen el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

2. En materia de establecimiento mercantil

Ahora bien, de conformidad con el artículo 2, fracción IV inciso a) de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el Aviso es el trámite administrativo mediante el cual las personas físicas o morales, a través del Sistema manifiestan bajo protesta de decir verdad, que cumplen con los requisitos previstos en la Ley, para la apertura, entre otros, de un establecimiento mercantil con giro de bajo impacto. -----

En ese sentido, de conformidad con el artículo 35 fracción III de la Ley en cita, se consideran de Bajo Impacto los establecimientos en que se proporcionen los servicios de reparaciones mecánicas, hojalatería, pintura, eléctricas, electromecánicas, de lavado y/o engrasado, vestiduras, instalación de alarmas y/o accesorios similares de vehículos automotores. -----

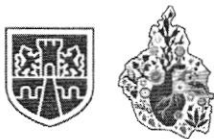
Por otra parte, de conformidad con el artículo 10 apartado A fracción II de la Ley aplicable, los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil, el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

En adición a lo anterior, el artículo 39 de la Ley aplicable, refiere que el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.** -----

En ese sentido, el artículo 37 del Reglamento en cita, prevé que los establecimientos mercantiles de bajo impacto, además de lo indicado en la Ley, deberán contar con el Certificado en materia de Uso del Suelo vigente, en el que se especifique como permitido el giro mercantil manifestado en el Aviso asentado en el Sistema, con el número de folio y la fecha de expedición del mismo. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de diciembre de 2024, se constató un inmueble conformado por 5 niveles y un cuerpo constructivo en la azotea del quinto nivel, al interior del primer nivel del inmueble se observó un planta libre ocupada por un vehículo, en la parte posterior se constató una acumulación de llantas, tapetes de vehículos, y un compresor, al norte del acceso se observó una bodega con tapetes. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300 08048-2024 de fecha 05 de agosto de 2024, dirigido al Propietario, Encargado, Representante legal y/o Poseedor del predio objeto de



investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara los documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble en cuestión. Sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado. -----

De las gestiones realizadas por esta entidad, mediante los oficios PAOT-05-300/300-10912-2024 de fecha 05 de noviembre de 2024 y PAOT-05-300/300-01405-2025 de fecha 17 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, remitir copia del Aviso y/o permiso para el funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado, así como el certificado de uso de suelo vigente presentado para dichos trámites; así como, en caso de no contar con Aviso y/o Permiso para el funcionamiento del establecimiento en comento, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado. -----

En conclusión, si bien la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco no dió respuesta al requerimiento de esta Entidad, lo cierto es que, tal y como se concluyó en el apartado que antecede, el uso de suelo para taller automotriz se encuentra prohibido en la zonificación aplicable, por lo que, el establecimiento mercantil incumple con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

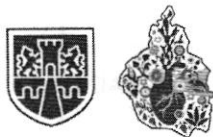
En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, solicitadas mediante los oficios PAOT-05-300/300-10912-2024 de fecha 05 de noviembre de 2024 y PAOT-05-300/300-01405-2025 de fecha 17 de febrero de 2025. -----

3. En materia ambiental (emisión de olores)

El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, señala que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas la emisión de olores. -----

Asimismo el artículo 214 de la Ley en mención, dispone que los propietarios de fuentes fijas, es decir, de los establecimientos, que generen emisiones de olores están obligados a instalar mecanismos su control y mitigación. De la misma forma, la multicitada Ley dispone en su artículo 215 Fracción IV, que a la Secretaría de Seguridad Ciudadana le corresponde detener y presentar ante un Juez Cívico a los probables infractores que ocasionen emisiones de olores por cualquier medio que notoriamente atente contra la tranquilidad o represente un riesgo para la salud y el ambiente de los vecinos, en términos de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, es decir, se les sancionará con multa equivalente de 11 a 40 Unidades de Medida, o arresto de 13 a 24 horas o trabajo a favor de la comunidad de 6 a 12 horas. -----

En ese sentido, de conformidad con el artículo 53 Bis fracción I y V, de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, la Manifestación Ambiental Única para la Ciudad de México es el instrumento de política ambiental por medio del cual los responsables de fuentes fijas que están sujetos a las disposiciones de -----



la Ley en cita, informaran sobre el cumplimiento de sus obligaciones ambientales relativas a las emisiones a la atmosfera y registro de emisiones y transferencia de contaminantes.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de diciembre de 2024, no se constataron emisiones de olores provenientes del establecimiento mercantil objeto de denuncia. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300 08048-2024 de fecha 05 de agosto de 2024, dirigido al Propietario, Encargado, Representante legal y/o Poseedor del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara los documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble en cuestión, sin tener respuesta alguna. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-08434-2024 de fecha 14 de agosto de 2024, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regularización Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; informar si cuenta en sus registros con Manifestación Ambiental Única para el establecimiento mercantil objeto de denuncia, de ser el caso, remita copia de la misma. -----

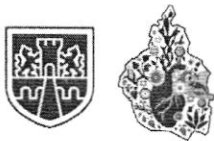
En respuesta, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regularización Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/006093/2024 de fecha 04 de septiembre de 2024, informó que una vez realizada una búsqueda exhaustiva en los archivos de esa Dirección General, no se localizaron antecedentes de lo solicitado. -----

En conclusión, si bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones de olores provenientes del establecimiento mercantil, lo cierto es que resulta un hecho notorio que la emisión de olores, como solventes y pinturas se relacionan directamente con las actividades de un taller automotriz, por lo que en el momento que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejaran de existir estos hechos de investigación. -----

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

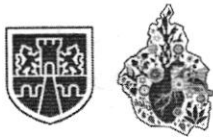
1. Al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HC/2/40/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida, es decir una vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno o lo que indique el Programa), en donde el uso de suelo para talleres automotrices, está prohibido conforme a la Tabla de Uso de Suelo del Programa en mención.-----



2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de diciembre de 2024, se constató un inmueble conformado por 5 niveles y un cuerpo constructivo en la azotea del quinto nivel, al interior del primer nivel del inmueble se observó un planta libre ocupada por un vehículo, en la parte posterior se constató una acumulación de llantas, tapetes de vehículos, y un compresor, al norte del acceso se observó una bodega con tapetes así como personal del establecimiento encargados de almacenar insumos, sin percibir emisión de olores provenientes del establecimiento mercantil. -----
3. Las actividades del establecimiento mercantil con giro de taller automotriz que opera en el inmueble objeto de investigación, se encuentran prohibidas de conformidad con la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco; aunado a que no cuenta con Certificado Único de Suelo emitido por la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
5. Si bien la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco no dió respuesta al requerimiento de esta Entidad, lo cierto es que, tal y como se concluyó en el apartado que antecede, el uso de suelo para taller automotriz se encuentra prohibido en la zonificación aplicable, por lo que, el establecimiento mercantil incumple con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, solicitadas mediante los oficios PAOT-05-300/300-10912-2024 de fecha 05 de noviembre de 2024 y PAOT-05-300/300-01405-2025 de fecha 17 de febrero de 2025. -----
7. En materia ambiental, si bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones de olores provenientes del establecimiento mercantil, lo cierto es que resulta un hecho notorio que la emisión de olores, como solventes y pinturas se relacionan directamente con las actividades de un taller automotriz, por lo que en el momento que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejaran de existir estos hechos de investigación. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y 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 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 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 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. -----

SSJ/JHM/RCV