

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-2319-SOT-715**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 ABR 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-2024-2319-SOT-715, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de abril 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) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por la operación de un taller mecánico, en el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 2 y/o lote 19 manzana 138, Colonia Paseos del Sur y/o San Lorenzo La Cebada, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de abril de 2024.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, 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), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----



**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 establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**

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 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 y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

al

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. -----

f

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 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. -----

b

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



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2319-SOT-715

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, en la fracción XVI del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establecen la definición legal de Giro Mercantil 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.**-----

Por otro lado, 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



EXPEDIENTE: PAOT-2024-2319-SOT-715

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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. -----

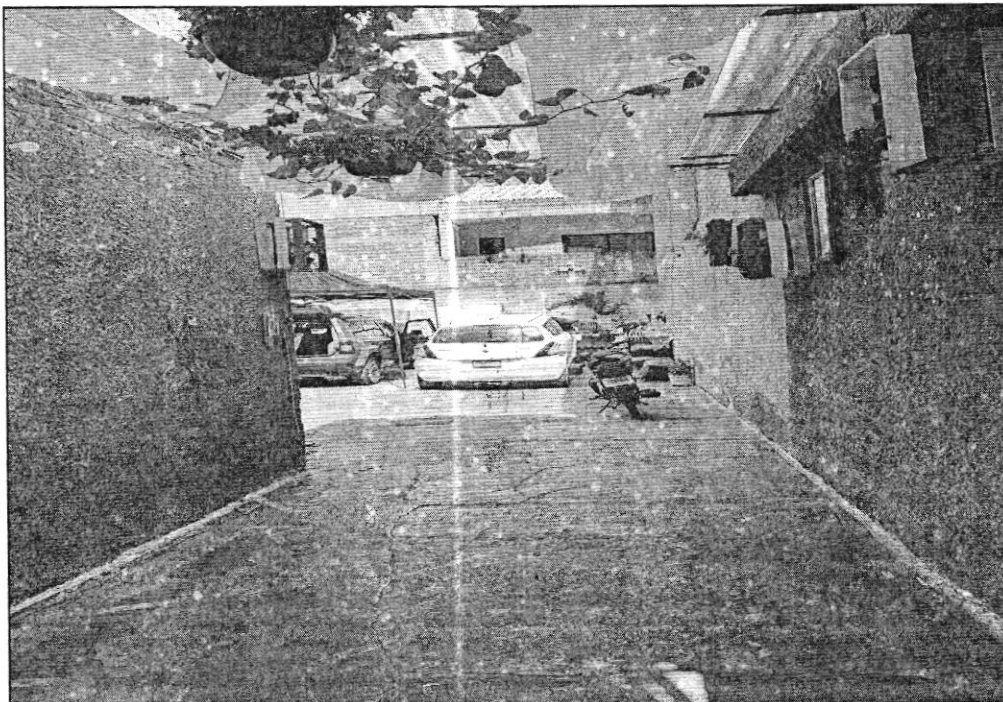
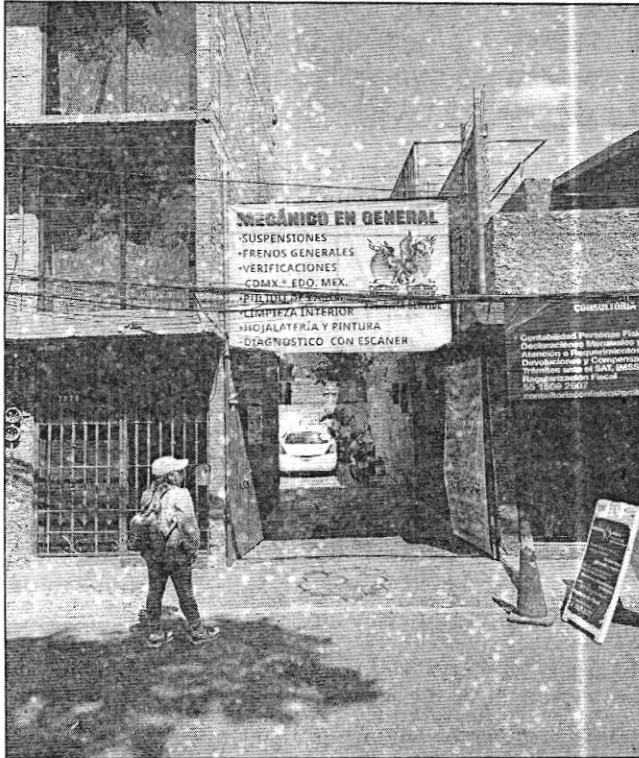
De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 2 y/o lote 19 manzana 138, Colonia Paseos del Sur y/o San Lorenzo La Cebada, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), **donde los usos del 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 4 niveles de altura, en cuya planta baja se ubican 4 locales comerciales y un zaguán de dos hojas que al momento se encontraba abierto, dando paso a un área libre en la que se encontraban dos vehículos, uno de ellos con las puertas abiertas bajo una carpa plegable y el otro con el frente levantado. Asimismo, se identificó que al fondo del predio en comento, se encontraba herramienta propia de un taller mecánico, aunado a que del zaguán y de una estructura colocada sobre éste, colgaban 3 lonas con información de los servicios que ofrece el taller mecánico, como a continuación se muestra: -----



CIUDAD DE MÉXICO  
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2319-SOT-715



Fuente: PAOT

W

S

6



EXPEDIENTE: PAOT-2024-2319-SOT-715

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-4276-2024, 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, quien se ostentó como propietario del inmueble de interés, presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

*"(...) inicie a realizar reparaciones sencillas de automóviles, ya que conozco un poco de mecánica, al principio inicie haciendo reparaciones a domicilio, sin embargo por mi edad a veces me es un poco complicado trasladarme, por lo cual decidí iniciar con las reparaciones en mi hogar, (...)"* -----

*"(...) manifiesto que la reparaciones que realizo a los automóviles son sencillas por lo cual no ocupo ningún tipo de sustancias tales como gasolina o estupefacientes de otra índoles (...)"*. ---

Asimismo, presentó copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio XOAVAP2024-05-200000062962, Clave del establecimiento XO2024-05-20AVBA-00045580, de fecha 20 de mayo de 2024, con giro de reparación mecánica en general de automóviles y camiones denominado "Premium Service", de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México en una superficie a ocupar de 20 m<sup>2</sup>.-----

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 de no contar con lo solicitado, instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, imponiendo las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, **sin embargo a la emisión del presente instrumento no se ha recibido respuesta de la autoridad requerida.**-----

En esas consideraciones, se determina que el propietario del establecimiento mercantil denominado "Premium Service", únicamente presentó documentales del establecimiento mercantil con giro de reparación mecánica en general de automóviles y camiones, sin embargo, no presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite como permitido el uso de suelo que ejerce.-----

En ese sentido, en materia de uso de suelo se tiene que al predio ubicado en Calle Emiliano Zapata número 2 y/o lote 19 manzana 138, Colonia Paseos del Sur y/o San Lorenzo La Cebada, 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%



EXPEDIENTE: PAOT-2024-2319-SOT-715

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

mínimo de área libre), **donde los usos del 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**, por lo que el uso de taller automotriz que aprovecha el establecimiento mercantil denominado "Premium Service", no es compatible con el uso de suelo permitido.-----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, remitir copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido derivada del procedimiento administrativo de verificación solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-4398-2024, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que en el inmueble de mérito se realizan actividades que son contrarias a la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa demarcación territorial, para el predio de interés.-----

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 Emiliano Zapata número 2 y/o lote 19 manzana 138, Colonia Paseos del Sur y/o San Lorenzo La Cebada, 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% mínimo de área libre), **donde los usos del 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 denominado "Premium Service", al amparo del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio XOAVAP2024-05-200000062962, de fecha 20 de mayo de 2024; tramitado por su responsable ante la Secretaría de Desarrollo Económico de esta ciudad; no obstante, el uso de taller mecánico que se aprovecha en el sitio, no es compatible con el uso de suelo permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2024-2319-SOT-715

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, remitir copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido derivada del procedimiento administrativo de verificación solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-4398-2024, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que en el inmueble de mérito se realizan actividades que son contrarias a la zonificación prevista para el predio de interés en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa demarcación territorial. -----

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