



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-892-SOT-245

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAY 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-2025-892-SOT-245, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

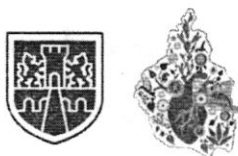
Con fecha 05 de febrero de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), por la operación de un taller automotriz, en el inmueble ubicado en Calle Justo Sierra manzana 5 lote 15, Colonia San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio al denunciado, 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), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-892-SOT-245

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**, los **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, 16 y 17 de su Reglamento, la entonces 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, **respetaran 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**. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-892-SOT-245

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.**-----

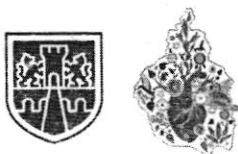
Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, el documento público que tiene por 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 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.**-----

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al inmueble ubicado en Calle Justo Sierra manzana 5 lote 15, Colonia San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40%

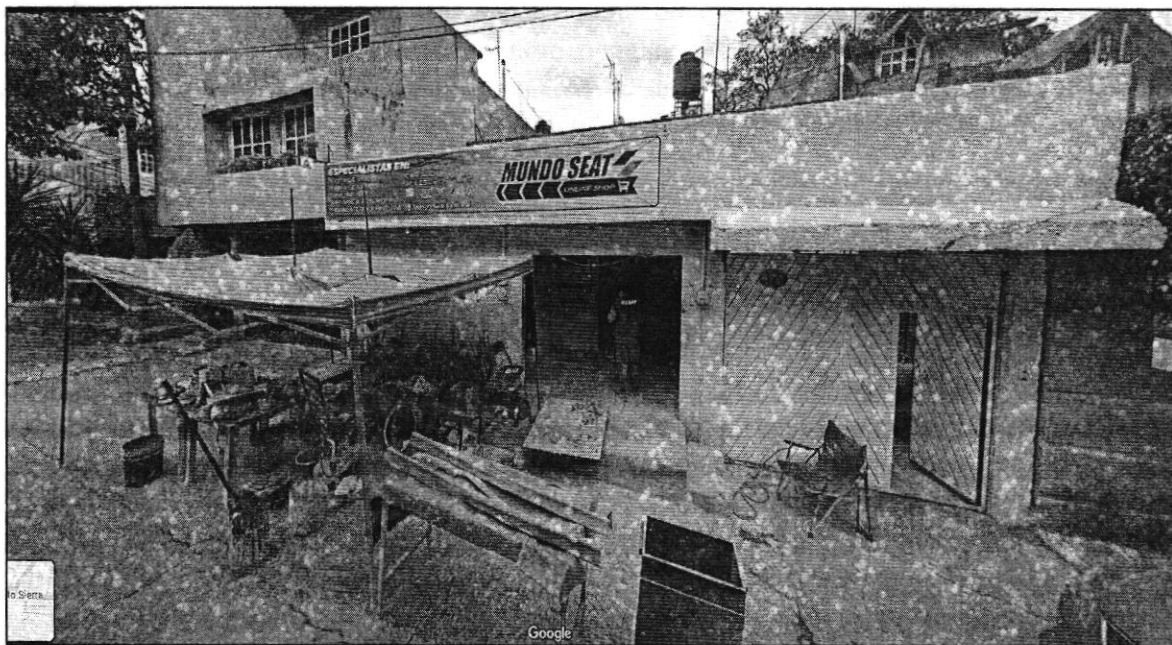


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-892-SOT-245

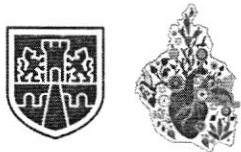
de área libre), donde los usos de suelo para talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, servicios de grúa, lubricación, mofles y convertidores catalíticos aparecen como prohibidos.-----

Aunado a esto, es necesario precisar que personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres, realizó una consulta a la herramienta electrónica Google Maps, de la cual se obtuvo una imagen a pie de calle del inmueble objeto de investigación, en donde se pudo observar la operación de un taller automotriz ocupando parte del inmueble de mérito y la vía pública, denominado "MUNDO SEAT ONLINE SHOP", en fecha septiembre de 2022, como a continuación se muestra: -----



Fuente: PAOT

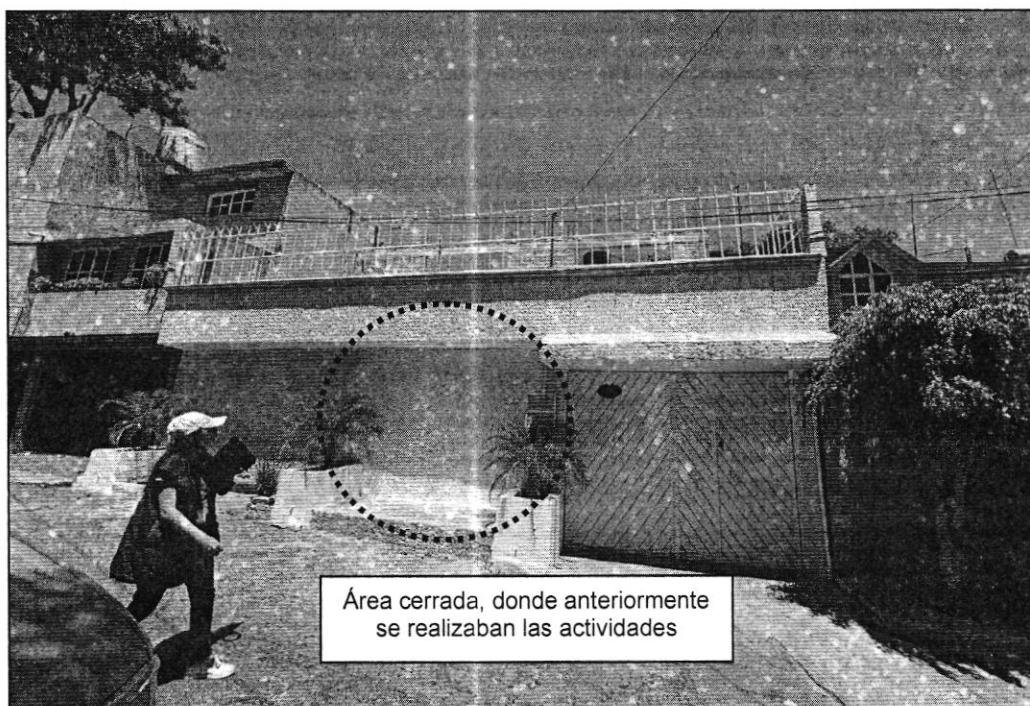
En suma, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-892-SOT-245

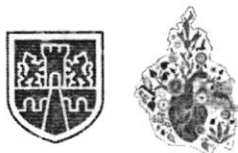
observó un predio delimitado por barda perimetral y zaguán de dos hojas con acceso peatonal, al interior se desplanta un inmueble de 1 nivel de altura y en la azotea el enrase de muros en obra negra, no se constató letrero y/o anuncios que den indicios de la operación de un taller automotriz, durante la diligencia el personal actuante se entrevistó con dos personas que se encontraban presentes al interior del inmueble de interés, quienes refirieron que no existe ningún taller automotriz, sin embargo su hijo realizaba modificaciones a sus vehículos toda vez que pertenece a un club de tuning y ante las constantes quejas de los vecinos, decidieron cerrar el área donde realizaba sus actividades de manera permanente, como se muestra a continuación: -----



Fuente: PAOT

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-2614-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble, 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.-----

En atención al oficio antes mencionado, quien se ostentó como propietaria del inmueble de interés, presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-892-SOT-245

"(...) se hace de conocimiento que dicho inmueble es propiedad de la suscrita, el cual es destinado a casa habitación (...)". -----

Bajo esa misma línea, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, mediante el cual se acredite como permitido el uso de suelo para talleres automotrices, de ser el caso, remitir copia certificada del mismo.-----

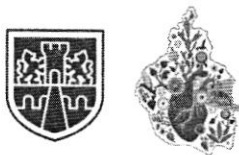
En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas de esa Secretaría, informó que el uso de suelo para **"Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, servicios de grúa, lubricación, mofles y catalíticos"**, en cualquier superficie se encuentran **Prohibidos** en la zonificación H (Habitacional) de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan, asimismo refirió que no localizó antecedente de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo tramitado para el predio de interés.-----

En virtud de lo anterior, en tiempo y forma, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con alguna documental y/o licencia que ampare las actividades motivo de denuncia, y en caso de no contar con lo solicitado, instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil y se impusieran las medidas y/o sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

En respuesta, la Subdirección de Calificación de Infracciones de esa demarcación territorial, informó que en fecha 14 de noviembre de 2023 se instrumentó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y protección civil, al cual se le instauró el procedimiento administrativo **TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/1136/2023**, en el establecimiento mercantil con giro de hojalatería, diligencia en la cual se impuso como **medida de seguridad** la colocación de sellos de **suspensión total temporal**.-----

Asimismo, refirió que en fecha 14 de diciembre de 2023, se emitió resolución administrativa número **AT/DGAJG/DJ/SCI/4412/2023**, mediante la cual se impuso una multa pecuniaria y se ordenó sustituir los sellos de suspensión por los de **Clausura Temporal**, sin embargo en fecha 07 de noviembre de 2024 se llevó a cabo la diligencia para la sustitución de los sellos, constatando que en el sitio de referencia no se localizó el establecimiento mercantil. -----

En conclusión, se tiene que en el predio ubicado en Calle Justo Sierra manzana 5 lote 15, Colonia San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, operó un establecimiento mercantil con giro de taller automotriz, en el que se ofrecían entre otros servicios, reparación mecánica automotriz, hojalatería y pintura, denominado **"MUNDO SEAT ONLINE SHOP"**, actividad que se encuentra prohibida de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, sin embargo, durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, no se constató su funcionamiento, toda vez que el área destinada para



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-892-SOT-245

dichas actividades fue clausurada con material de construcción de forma permanentes por los habitantes del predio.-----

En ese sentido, el taller automotriz que ofrecía entre otros, el servicio de mecánica, hojalatería y pintura denominado "MUNDO SEAT ONLINE SHOP", cesó sus actividades, lo cual fue corroborado por personal de la Alcaldía Tlalpan y de esta Subprocuraduría; por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en las materias que nos ocupan. -----

2.- En materia ambiental (ruido).

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. -----

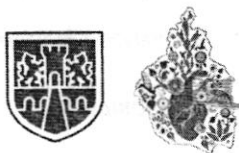
Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.-----

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).-----

Sobre el tema, es necesario señalar que, durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el sitio de interés, no se percibieron emisiones sonoras generadas por la operación del taller automotriz, por lo que no fue posible llevar a cabo el estudio correspondiente para la medición de las emisiones sonoras motivo de denuncia. -----

Al respecto, la persona denunciante mediante llamada telefónica refirió que los responsables modificaron los horarios y días de trabajo, por lo que personal de esta Subprocuraduría se constituyó nuevamente en el sitio de interés con la intención de realizar la medición de ruido, no obstante, no se constató el funcionamiento del taller automotriz, ni emisiones sonoras provenientes del interior del predio. -----

En conclusión, fue técnicamente inviable la realización del estudio de emisiones sonoras, para determinar el cumplimiento o no de los límites de emisiones sonoras permisibles de conformidad con el número 9.2



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-892-SOT-245

de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013; por lo que no se cuenta con elementos para acreditar incumplimientos en la materia. -----

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 Justo Sierra manzana 5 lote 15, Colonia San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan le aplica la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 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, servicios de grúa, lubricación, mofles y convertidores catalíticos aparecen como prohibidos.**-----
2. Durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la operación del taller automotriz materia de denuncia, ni la generación de emisiones sonoras generadas provenientes de la actividad, por lo que existe imposibilidad material y legal para continuar con la substanciación de la denuncia que por esta vía se atiende, dándose por concluida la misma, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

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: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-892-SOT-245

----- **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 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