



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-480-SOT-120

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 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-2025-480-SOT-120, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de enero del 2025, una persona que en augeo 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 (emisión de partículas a la atmósfera y ruido), por la operación de un taller de hojalatería y pintura en el inmueble ubicado en calle Bóvedas número 66, Colonia Fraccionamiento Jardines del Sur, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 30 de enero del 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita 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, 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 en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (emisión de partículas a la atmósfera y ruido) como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.

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



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-480-SOT-120

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 fracción II 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.** -----

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. -----

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 relación a lo anterior, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México prevé que se impondrán de tres a nueve años y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien dolosamente haga un uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga algún beneficio económico derivado de éstas conductas. -----

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 interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, en las fracciones XV y 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.** -----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, así como el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>, al inmueble ubicado calle Bóvedas número 66, Colonia Fraccionamiento Jardines del Sur, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H 3/40/R(500)** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda por cada 500 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), **donde el uso del suelo para taller de hojalatería y pintura se encuentra prohibido.** -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-480-SOT-120

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en calle Bóvedas número 66, Colonia Fraccionamiento Jardines del Sur, Alcaldía Xochimilco, 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 desde vía pública se observó un predio delimitado por zaguán de reja color blanco y al interior un inmueble de un nivel con características de casa habitación, así como un área de estacionamiento, en la que al momento de la diligencia se encontraban tres vehículos, en uno de ellos se realizaba una revisión mecánica, mientras que los otros dos se encontraban cubiertos con una lona. Al momento del reconocimiento de hechos, el personal actuante se entrevistó con una persona habitante del inmueble, quien indicó que los autos eran propios y se les realizaba mantenimiento. Asimismo, no se observó letrero y/o razón social que indicara el funcionamiento de un establecimiento en dicho predio, como se muestra a continuación:



Reconocimiento de hechos de fecha 05 de marzo de 2025. Fuente: PAOT



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-480-SOT-120

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-01918-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza, **sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.** -----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar la zonificación que le corresponde al predio de interés, si el uso de suelo para taller de hojalatería y pintura se encuentra permitido, así como remitir los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades emitidos para el predio objeto de denuncia. -----

Al respecto, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DIGDU/458/2025, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de esa Secretaría, informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, al predio de interés le corresponde la zonificación HC 3/40/R(500) (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad R(500) (Restringida) una vivienda por cada 500.00 m² de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo de "**reparación hojalatería y pintura**" se encuentra prohibido. -----

Del mismo modo, se solicitó a la otrora Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informara si cuenta con Aviso, Permiso y/o Licencia que acredite el funcionamiento de establecimiento con giro de taller de hojalatería y pintura. En caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, imponiendo las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes. -----

Al respecto, mediante oficio XOCH13/DGJ/1464/2025, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Coyoacán, informó que mediante oficio XOCH13-JMG/0030/2025, la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa Alcaldía, informó a la Dirección General que después de realizar una búsqueda en su base de datos, **no localizó** registro relacionado con el domicilio y/o giro antes referido. -----

Por lo anterior, dicha Dirección General realizó inspección ocular en el predio de interés, misma en la que tuvo como resultado que "(...) *A la hora de la visita nos pudimos dar cuenta que es una casa habitación y no un taller, los autos son de uso personal y se les da mantenimiento en general.* (...)". -----

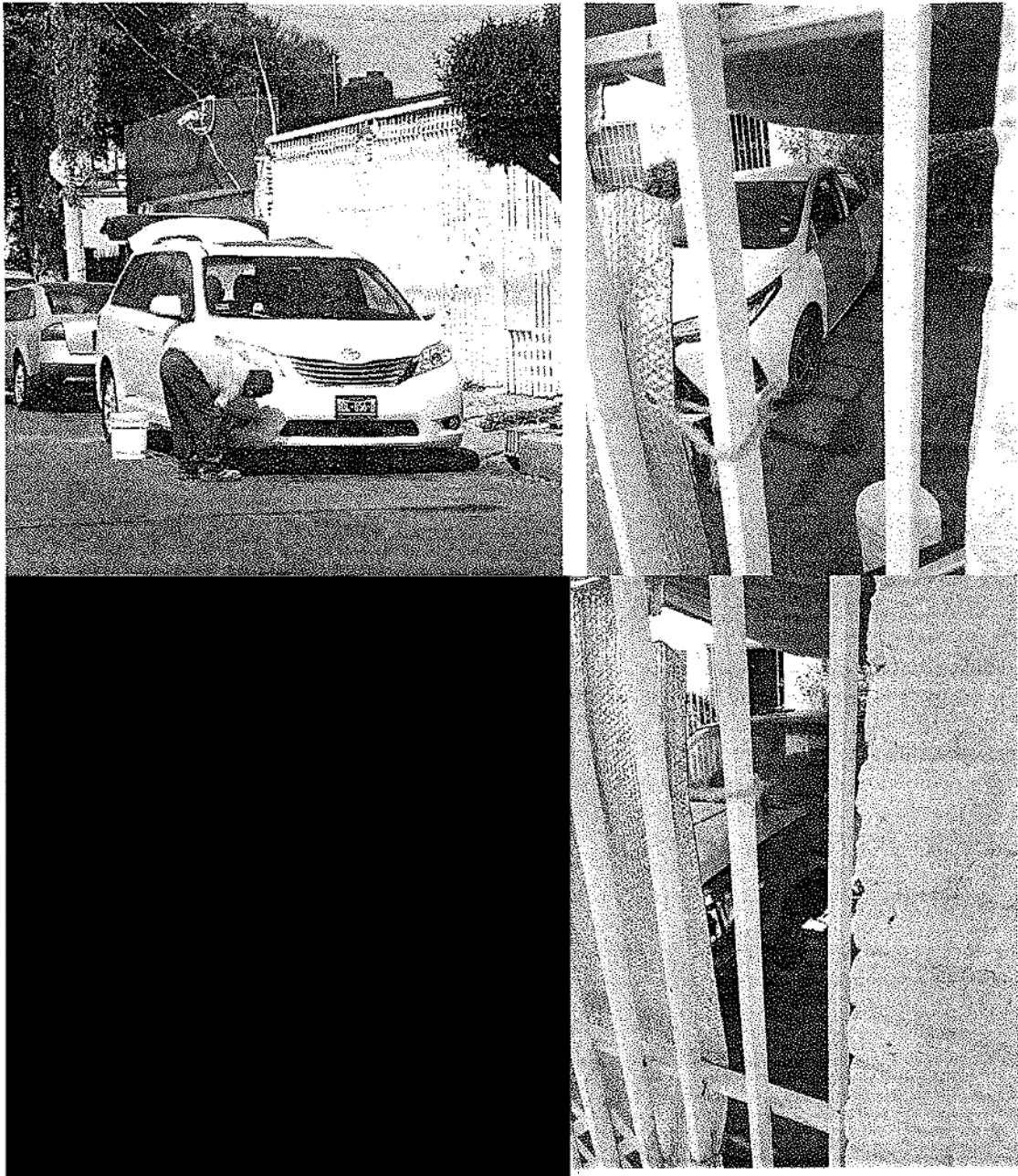
Considerando lo aquí expuesto, si bien es cierto los hechos denunciados se llevan a cabo en un inmueble con características propias de uso habitacional, que no ostenta denominación y/o razón social y del cual una persona refirió que los vehículos observados por personal de esta Entidad estacionados en su interior eran propios, también lo es que, de las constancias que obran en el expediente de mérito se tiene registro fotográfico aportado por la persona denunciante, en las que se advierte que en el predio de interés se realizan trabajos a vehículos de modelo y color diversos a los observados por personal de esta Entidad durante el Reconocimiento de Hechos, como se muestra a continuación: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-480-SOT-120



Imágenes enviadas por la persona denunciante



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-480-SOT-120

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el área de estacionamiento del inmueble ubicado en calle Bóvedas número 66, Colonia Fraccionamiento Jardines del Sur, Alcaldía Xochimilco, se realizan actividades de taller de hojalatería y pintura, el cual contraviene el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que dicho aprovechamiento de uso del suelo se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar nueva 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 para la Ciudad de México, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las actividades que se realizan en el sitio son incompatibles con el uso de suelo permitido en la zonificación aplicable al predio de interés, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco; por lo que no es regularizable, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación.

2. En materia ambiental (emisión de partículas a la atmósfera y ruido).

En relación a la generación de ruido, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera, ruido y vibraciones, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones.

Por otra parte, el artículo 196 de la citada Ley, establece que para la protección a la atmósfera se considerarán las emisiones de todo tipo de contaminantes a la atmósfera, sean de fuentes fijas o móviles, deben ser prevenidas, reguladas, reducidas y controladas, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para la salud y bienestar de la población y el mantenimiento del equilibrio ecológico.

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la multicitada Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, gases y olores entre otras, 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, disminución de vapores, olores, energía y aseo, o a retirar los elementos que generan contaminación.

Por otra parte, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles 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.

Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para la Ciudad de México establece una pena de 2 a 6 años de prisión y de 1000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido o vibraciones provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-480-SOT-120

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del sitio de interés, visita de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que no se percibió ruido, ni la emisión de contaminantes, humos, gases, olores o vapores provenientes del inmueble. -----

Ahora bien, no se omite precisar que, a fin de subsanar los hechos denunciados en materia de emisiones sonoras, se realizó llamada telefónica a la persona denunciante al número proporcionado como medio de contacto, con la finalidad de realizar un estudio de emisiones sonoras desde el punto de denuncia. No obstante, la persona denunciante refirió que los trabajos objeto de denuncia se realizan de manera esporádica, por lo que no puede proporcionar horario para realizar el estudio referido. -----

En virtud de lo expuesto, es necesario precisar que el ruido dejará 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 inmueble ubicado en calle Bóvedas número 66, Colonia Fraccionamiento Jardines del Sur, Alcaldía Xochimilco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, le aplica la zonificación H 3/40/R(500) (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda por cada 500 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), donde el uso del suelo para taller de hojalatería y pintura se encuentra prohibido. -----
2. De las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se tiene que en el inmueble de interés se realizan actividades relacionadas con un taller de hojalatería y pintura, en contravención del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que dicho aprovechamiento de uso del suelo se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -----
3. Una vez evidenciado el incumplimiento del uso de suelo por las actividades de taller de hojalatería y pintura, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar nueva 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 para la Ciudad de México, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las actividades que se realizan en el sitio son incompatibles con el uso de suelo permitido en la zonificación aplicable al predio de interés, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco; por lo que no es regularizable, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-480-SOT-120

4. En materia ambiental, durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal actuante, no se constataron emisiones sonoras ni a la atmósfera; no obstante, es necesario precisar que en caso de presentarse ruido, este dejará 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.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 de la Alcaldía Xochimilco, para los fines precisados en el apartado que antecede.

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en caso de que el establecimiento siga generando emisiones de ruido, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.

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.

EPM/9ASS