RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 OCT 2026 ----------

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 **PAOT-2026-1944-SOT-670**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de marzo de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la entonces vigente 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (emisiones de ruido), por la operación del establecimiento denominado "AUTOLAVADO GA Carwash" con giro de servicio de lavado de coches, en el predio ubicado en **calle Adolfo Ruiz Cortines lote 5, manzana 36, colonia Zona Escolar, alcaldía Gustavo A. Madero**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de abril de 2026. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se estableció comunicación con la persona denunciante a fin de verificar los hechos denunciados en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones I, III, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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 (legal funcionamiento) y ambiental (emisiones de ruido), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental y la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes para la actual Ciudad de México, así también el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Gustavo A. Madero. 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) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora 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.* (...)". ----------

Asimismo, el artículo 92 de la Ley en cita, señala, que la Dirección del Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. ----------

Al respecto, el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente para la Ciudad de México) establece las modalidades de los certificados relacionados con el uso del suelo, los cuales permiten hacer constar las disposiciones específicas que, conforme a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano aplicables, corresponden a un predio o inmueble determinado. Asimismo, dispone que dichos certificados no constituyen, por sí mismos, permisos, autorizaciones o licencias, ni generan derechos de propiedad o posesión. ----------

Por otra parte, los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. ----------

En este sentido, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días de multa, **a quien dolosamente haga uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas**. ----------

En ese tenor, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Gustavo A. Madero, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre); de cuya consulta se advierte que el uso de suelo para lavado manual se encuentra prohibido en la tabla de usos de suelo del Programa en comento.---------- ----- ----------

Ahora bien, en fecha 09 de septiembre de 2026, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados en las inmediaciones del predio de interés, actuación de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 1 nivel, con fachada consistente en un portón metálico abierto, en donde se ostentó la publicidad de "Autolavado GA Carwash", el cual al momento de la diligencia se encontró abierto y con trabajadores en el interior, desde

vía pública se pudo constatar publicidad de los servicios ofertados, y mobiliario propio de un auto lavado (mangueras, tinaco, contenedores de agua y aspiradoras). ----------

Derivado de ello, se notificó el oficio número **PAOT-05-300/300-04197-2026** de fecha de 13 de mayo de 2026, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado, Administrador, Representante Legal y/o Responsable del Establecimiento, a efecto de hacer de su conocimiento el inicio de la investigación y a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso, presentara pruebas que acrediten la legalidad de las actividades que se ejecutan en el predio de mérito. ----------

Al respecto, mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha de 18 de septiembre de 2026, una persona que se ostentó como representante del establecimiento de mérito, realizó diversas manifestaciones y presentó como medios probatorios para la ejecución de las actividades realizadas las siguientes documentales: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, expedido por la Dirección de Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. Con folio número 47877-151ZEGE26D y cadena de verificación YRnP062ZEcpWriyr1ucNXQ==, de fecha de expedición 14 de julio de 2026, en donde el uso de suelo que se encuentra previsto es "centros de diagnóstico **sin** reparación del vehículo y **lavado manual**" se encuentra **previsto** en la sección de usos del suelo. ----------

- Aviso de modificación del domicilio de establecimiento mercantil, con motivo del cambio de nomenclatura del lugar donde se ubica, registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. Con folio **GAMAVACT2026-08-200000160738**, clave de establecimiento **GAM2026-07-09AVBA-00109835**, de fecha 20 de agosto de 2026, en el cual se encuentra registrado en el inmueble de mérito el establecimiento mercantil con denominación "GA Carwash" ----------

En razón de lo anterior, por medio del oficio número **PAOT-05-300/300-04160-2026** de fecha 13 de mayo de 2026, dirigido 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**, se solicitó informar si respecto del predio investigado existe algún antecedente de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, expedidos a partir del año 2010 así como de los expedientes formados para su emisión. --------

En respuesta, esa Dirección informó mediante el oficio **SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3455/2026** de fecha 07 de septiembre de 2026, lo siguiente "(...) *en zonificación "HC" (Habitacional con Comercio en Planta Baja), toda vez que el giro que se está llevando a cabo en el predio de: "**SERVICIO DE LAVADO MANUAL DE COCHES**" en la Tabla de Usos del Suelo indica textualmente lo siguiente: "**CENTROS DE DIAGNÓSTICO**", se encuentra **PERMITIDO**; "**SIN REPARACIÓN DEL VEHÍCULO Y LAVADO MANUAL**", en cualquier superficie a ocupar en el predio se encuentra **PROHIBIDO**.* (...)". Además, no localizó la

expedición de ningún Certificado que permita "centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual". ----------

Asimismo, por medio de oficio número **PAOT-05-300/300-04482-2026** de fecha 20 de mayo de 2026, dirigido a la **Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, se solicitó instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades desarrolladas en el establecimiento con giro de "lavado manual de coches", e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que se está ejerciendo un **uso de suelo no permitido**. ----------

Dicho Instituto informó mediante oficio **INVEACDMX/DG/DEVA/1111/2026** de fecha 14 de julio de 2026, que en fecha en fecha 26 de junio de 2026, Personal Especializado en Funciones de Verificación inició procedimiento de verificación en materia de desarrollo en el inmueble de mérito, por último refirió que las constancias derivadas de la diligencia fueron remitidas a la **Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación de esa Entidad a efecto de sustancia y resolver el procedimiento de referencia .** ----------

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) se concluye que en el inmueble de mérito opera un establecimiento con giro de **lavado manual de coches** denominado **"AUTOLAVADO GA Carwash"**, el cual de conformidad con la tabla de usos de suelo perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Gustavo A. Madero y de lo informado por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México **no se encuentra permitido**. La persona que se ostentó como representante del establecimiento investigado pretende acreditar el aprovechamiento de auto lavado con el uso de centro de diagnóstico al presentar como medio probatorio un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, el cual no corresponde con el uso de suelo ejercido, por lo que contraviene al Programa Delegacional previamente citado, y se encuentra en franca violación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), y deberá acatarse lo contenido en el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México. ----------

Por lo anterior, corresponde a la **Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México** enviar el resultado de la visita de verificación ejecutada el 26 de julio de 2026, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables toda vez que el uso de suelo para lavado manual se encuentra prohibido por lo que no es regularizable. ----------

En materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), medio de oficio **PAOT-05-300/300-04639-2026** de fecha 20 de mayo de 2026, dirigido a la **Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero**, se solicitó informar si del predio investigado existe Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, así como Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite el uso de suelo ejercido; en caso de no contar con dichas documentales, instrumentar visita de **verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, por las actividades de "lavado manual

de coches", e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. Al momento de la emisión del presente documento **no se tiene respuesta** por parte de esa Dirección General. ----------

De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, no se cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. El particular únicamente ingresó Aviso de modificación del domicilio de establecimiento mercantil, el cual no es el documento idóneo **para acreditar el legal funcionamiento** del establecimiento investigado, aunado a que el uso de suelo ejercido no está permitido, por lo que no es susceptible de regularizarse. ----------

En consecuencia, corresponde a la **Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero**, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, así como las medidas de seguridad y sanciones impuestas, la cual fue requerida medio el oficio **PAOT-05-300/300-04639-2026,** y enviar la resolución administrativa emitida l efecto. ----------

2.- En materia ambiental (emisiones de ruido).

En primer lugar, referente a la materia que nos ocupa la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) vigente, establece en su artículo 27 fracción III, que son infracciones contra la tranquilidad de las personas producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o represente un posible riesgo a la salud. ----------

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

Asimismo, en el artículo 214 de la Ley en comento, establece que **quedan prohibidas,** entre otras, **las emisiones de ruido, 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. Además, **los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido.** ----------

De igual manera, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013, refiere 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.

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de septiembre de 2026, se constató que si bien, se observó el establecimiento abierto y con trabajadores, al momento de la diligencia no se estaba ejecutando ninguna actividad, en consecuencia, tampoco se percibieron emisiones sonoras propias de los trabajos del lavado manual de vehículos. ----------

La persona que se ostentó como representante del establecimiento, manifestó por medio de escrito ingresado en fecha de 18 de septiembre de 2026 a esta Procuraduría, que se implementaron acciones preventivas y correctivas destinadas a reducir las emisiones sonoras generadas por sus actividades, entre ellas compartió las siguientes: ----------

- Revisión y mantenimiento de la hidrolavadora, aspiradoras, compresor y demás equipos utilizados. ----------
- Colocación de bases o elementos anti vibratorios en los equipos que generan vibración. -------
- Reubicación de los equipos ruidosos hacia el interior del establecimiento. ----------
- Restricción del uso simultáneo e innecesario de maquinaria. ----------
- Prohibición de música a volumen elevado, uso de bocinas, claxon y aceleración innecesaria de vehículos. ----------
- Supervisión permanente del personal para evitar golpes de herramientas, gritos y otras fuentes de ruido. ----------

Por otro lado, personal adscrito a esta Procuraduría realizó una llamada telefónica a la persona denunciante en fecha de 04 de mayo de 2026, a efecto de concertar una cita y llevar a cabo la medición de emisiones sonoras desde el punto de denuncia, al respecto, la persona denunciante refirió que el establecimiento tomó medidas y el ruido disminuyó considerablemente, **por lo que no requería medición de ruido.** ----------

En ese sentido, al no realizarse el estudio de mediciones sonoras derivado de la petición de la persona denunciante, **no fue posible determinar el cumplimiento o no de los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras** indicado en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. Sin embargo, del exhorto realizado por esta Entidad se desprende que se han realizado acciones para mitigar las emisiones sonoras realizadas en el establecimiento "GA Carwash". ----------

Así las cosas, y considerando que no existen actuaciones pendientes de realizar por esta Entidad para la atención de la denuncia, es que se da por concluido el trámite del expediente en el que se actúa, por

actualizarse el supuesto previsto en la **fracción III** del artículo 27 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México. ----------

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, 85 fracción X y 89 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 Adolfo Ruiz Cortines lote 5, manzana 36, colonia Zona Escolar, alcaldía Gustavo A. Madero,** le aplica la zonificación **HC/3/20**, donde el uso de suelo para "**lavado manual**" de vehículos se encuentra **prohibido** de conformidad con la tabla de usos de suelo que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Gustavo A. Madero. ----------

2. El 09 de septiembre de 2026, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados en las inmediaciones del predio denunciado, se constató la operación del establecimiento mercantil con publicidad de "Autolavado GA Carwash", se observa publicidad de los servicios ofertados y mobiliario propio de un auto lavado (mangueras, tinaco, contenedores de agua y aspiradoras). ----------

3. El representante del establecimiento mercantil pretende acreditar uso de suelo para lavado manual de autos, mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio número 47877-151ZEGE26D de fecha 14 de julio de 2026 para el uso de Centro de Diagnóstico sin reparación de vehículo y lavado manual, el cual no corresponde con el uso de suelo ejercido.

4. La **Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México**, informó mediante el oficio **SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3455/2026** de fecha 07 de septiembre de 2026, *que el giro que se está llevando a cabo en el predio de: "**SERVICIO DE LAVADO MANUAL DE COCHES**" en la Tabla de Usos del Suelo indica textualmente lo siguiente: "**CENTROS DE DIAGNÓSTICO**", se encuentra **PERMITIDO**; "**SIN REPARACIÓN DEL VEHÍCULO Y LAVADO MANUAL**", en cualquier superficie a ocupar en el predio se encuentra **PROHIBIDO**.* ----------

5. Por lo anterior, corresponde a la **Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México** enviar el resultado de la visita de verificación ejecutada el 26 de julio de 2026, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables toda vez que el uso de suelo para lavado manual se encuentra prohibido por lo que no es regularizable. ----------

6. De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, no se cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. El particular únicamente ingresó Aviso de modificación del domicilio de establecimiento mercantil, el cual no es el documento idóneo **para acreditar el legal funcionamiento** del establecimiento investigado, aunado a que el uso de suelo ejercido no está permitido, por lo que no es susceptible de regularizarse. ----------

7. Corresponde a la **Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero**, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, así como las medidas de seguridad y sanciones impuestas, la cual fue solicitada medio el oficio **PAOT-05-300/300-04639-2026,** y enviar la copia de resolución administrativa emitida al efecto. ----------

8. En materia ambiental (emisiones de ruido), el propietario del establecimiento mercantil de referencia, realizo acciones de mitigación para reducir las emisiones de ruido; lo anterior fue corroborado por la persona denunciante y prefirió no ser necesario la medición de ruido; por lo que no se identifican incumpliendo en esta materia. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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, para los efectos precisados en el apartado que antecede, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. ----------

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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

IGP / AGC