



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1772-SOT-526

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 JUL 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-2025-1772-SOT-526** relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado.

ANTECEDENTES

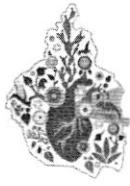
Con fecha 13 de marzo de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en **Calle Chiapas Lt-1131 Mz-82, Colonia Chalma de Guadalupe, Alcaldía Gustavo A. Madero**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos correspondiente, el traslado de la Resolución Administrativa de fecha 29 de febrero del 2024 relacionada con el expediente **PAOT-2023-5065-SOT-1386**, en la cual se investigaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo); así como las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante en términos de los artículos 22 y 22BIS 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 74 de su reglamento y 80 de la ley ambiental de protección a la tierra en la ciudad de México.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley Ambiental, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Ley de Cultura Cívica, todas vigentes para la Ciudad de México.

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1772-SOT-526

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

Al respecto, el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México. -----

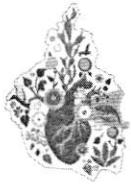
Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el 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. -----

Sobre el particular, el artículo 15 del Reglamento de la Ley referida en los párrafos anteriores, establece el procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o la micro o pequeña industria, además refiere que, **en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se establecerán los casos en que no podrá aplicarse el procedimiento a que se refiere este artículo.** -----

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 razón de lo anterior, de los hechos investigados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente **PAOT-2023-5065-SOT-1386**, derivado de la denuncia ciudadana presentada a esta Procuraduría, en la cual mediante resolución administrativa de fecha 29 de febrero de 2024, se concluyó lo siguiente. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1772-SOT-526

"(...)

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, al inmueble ubicado en Calle Chiapas Lt-1131 Mz-82, Colonia Chalmade Guadalupe, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **HC/3/30** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para consultorios de medicina alternativa con uso de temazcal no se encuentra previsto en la tabla de usos de suelo del citado programa, por lo que se le considera prohibido.-----
2. De las constancias que obran en el expediente se cuenta con los elementos con las cuales se acredita que el inmueble ubicado en Calle Chiapas Lt-1131 Mz-82, Colonia Chalma de Guadalupe, Alcaldía Gustavo A. Madero, se realizan actividades con fines de lucro derivadas de un consultorio de medicina alternativa con uso de temazcal denominado "TEPE EHECATL", mismas que no cuentan con las documentales que no avalen dichas actividades, por lo que le corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), a efecto de cumplir con lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles y artículo 32 fracción VII de la Ley Orgánica de las Alcaldías, ambas para la Ciudad de México.-----

(...)"

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 94 de su Reglamento. -----

Asimismo, la Resolución Administrativa, dictada en fecha 29 de febrero de 2024, dentro del expediente PAOT-2023-5065-SOT-1386, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/2805_doc_conclusion_PAOT-2023-5065-SOT-1386.pdf. -----

Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente PAOT-2023-5065-SOT-1386, referido en párrafos anteriores, se desprende el oficio PAOT-05-300/300-4144-2024, por medio del cual se hizo de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, el resultado de la resolución administrativa citada anteriormente; sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna por dicha Dirección General. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1772-SOT-526

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos correspondiente de fecha 14 de mayo de 2025, desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar un inmueble de 2 niveles de altura, con frente de aproximadamente 5 metros, el cual corresponde a una construcción de carácter preexistente, en la parte superior del inmueble se identificó un domo de ladrillo, que aparentemente es utilizado como temazcal, al momento de la diligencia no se constataron emisiones de ruido de ningún tipo, tampoco se observó maquinaria y/o fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación. -----

Así mismo durante el reconocimiento de hechos mencionado en el párrafo que antecede, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-3912-2025 dirigido al encargado, propietario, poseedor, represente legal y/o responsable del establecimiento mercantil en cuestión y por medio del cual se le solicitó proporcionar a esta Subprocuraduría las documentales que amparen dichas actividades; por lo que mediante escritos presentados ante esta Procuraduría en fechas 15, 19 y 20 de mayo de 2025, una persona que omitió manifestar la calidad que ostenta, informó que durante el uso del temazcal en el domicilio mencionado, no se ha generado ningún tipo de ruido que pueda considerarse molesto o perturbador para las personas que viven en los alrededores, sin embargo no presentó las documentales que amparen la legalidad del uso de suelo ejercido en el predio denunciado.-----

Derivado de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-4496-2025 se solicitó a la Dirección de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación administrativa solicitada previamente por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-4144-2024, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, toda vez que el uso de suelo ejercido en el predio de mérito se encuentre prohibido, de acuerdo con el Programa Delegacional antes citado. No obstante a la fecha de emisión del presente instrumento, no cuenta con respuesta alguna por dicha Dirección. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, mediante el oficio PAOT-05-300/300-4080-2025, emitido por esta Subprocuraduría se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), al predio objeto de denuncia, con la finalidad de que dichas actividades se adecuen al uso de suelo aplicable al mismo y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, no obstante a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta alguna por dicha Dirección General. -----

Por lo antes expuesto, toda vez que el uso de suelo ejercido en el predio objeto de denuncia contraviene los usos de suelo permitidos al mismo, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero; corresponde a la Dirección de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, resolver el procedimiento de verificación administrativa solicitado previamente por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1772-SOT-526

En ese mismo orden de ideas, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación administrativa solicitado previamente por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto. -----

2.- En materia ambiental (ruido).

Al respecto, es de señalar que el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, se menciona que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes a la atmósfera, agua, suelo, subsuelo, redes de drenaje y alcantarillado y cuerpos receptores de la Ciudad de México, 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.-----

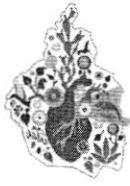
Asimismo el artículo 151 dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones y emisión de partículas, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; por lo que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

En ese sentido, el artículo 214 de la ley en comento, menciona acerca de la prohibición de las emisiones de ruido, I 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. -----

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 provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México. -----

En ese sentido, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, establece en su artículo 27, 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1772-SOT-526

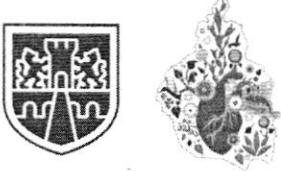
Por lo que respecta a los hechos que se investigan en materia ambiental (ruido), como se mencionó anteriormente, del Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **no se constataron emisiones de ruido provenientes de las actividades que se realizan en dicho inmueble, tampoco se observó maquinaria y/o fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación.** -----

Lo anterior se robustece de lo asentado en las actas circunstanciadas levantadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, con motivo de las llamadas telefónicas realizadas a la persona denunciante, con la finalidad de agendar un estudio de medición de emisiones sonoras en el sitio y horario señalado por dicha persona, sin embargo, la persona denunciante manifestó que las molestias generadas por el ruido dejaron de existir, por lo que es de su interés que únicamente se investigue el uso de suelo. -----

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, 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para consultorios de medicina alternativa con uso de temazcal se encuentra prohibido** -----
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de **2 niveles** de altura, el cual cuenta con domo de ladrillo en el último nivel, que aparentemente es utilizado como temazcal, al momento de la diligencia no se constataron emisiones de ruido de ningún tipo, ni se observaron elementos o fuentes fijas que pueda emitir dicha contaminación. -----
3. Por lo antes expuesto, toda vez que el uso de suelo ejercido en el predio objeto de denuncia contraviene los usos de suelo permitidos al mismo, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero; **corresponde a la Dirección de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, resolver el procedimiento de verificación administrativa solicitado previamente por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan.** -----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, **resolver el procedimiento de verificación administrativa solicitado previamente por**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1772-SOT-526

esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto. -----

5. Por lo que respecta en materia ambiental (ruido), como se mencionó anteriormente del reconocimiento de hechos no se constataron emisiones de ruido de ningún tipo, tampoco se observó maquinaria y/o fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación, adicionalmente la persona denunciante manifestó que las molestias generadas por el ruido dejaron de existir, por lo que es de su interés que únicamente se investigue el uso de suelo. ---

La presente resolución, únicamente se circscribe 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: -----

----- 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, Dirección 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 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. -----

RAGT/LDCM