

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2102-SOT-642

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 AGO 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, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-2102-SOT-642, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por la operación de un estudio de grabación en el inmueble ubicado en Calle Lucas Alamán número 84, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de abril de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones III, V, 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. -----

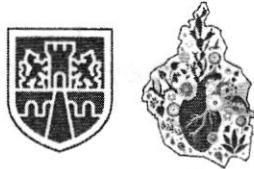
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.-----

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)

Al respecto, el artículo 1 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; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2102-SOT-642

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 físicas o morales, públicas o privadas, 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. -----

Adicionalmente, el artículo 48 de la multicitada 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. -----

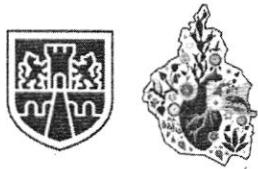
En este sentido, el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno) donde el uso del suelo para estudio de grabación no se encuentra previsto como permitido y en consecuencia se tiene como prohibido, sin embargo el uso de suelo para estudio fotográfico se encuentra permitido. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de los hechos en el predio de mérito, en el que se constató desde vía pública, un inmueble preexistente de 2 niveles de altura tomando como referencia el predio colindante, el cual se ubica en la intersección de las Calles Lucas Alamán y Mixtecos, por lo que cuenta con dos accesorias, sin embargo, durante la diligencia no se observan actividades relacionadas con la operación de un estudio de grabación, ni letrero o publicidad que promocione dichas actividades, sin embargo, una persona que se ostentó como encargada, manifestó que al interior del predio opera un estudio fotográfico, no obstante manifiesta que el mismo se encuentra en proceso de desalojo. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-03894-2025, por medio del cual se solicitó al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del predio en cuestión, presentar ante esta Subprocuraduría las documentales que amparen el uso de suelo ejercido en el predio objeto de denuncia, por lo que una persona que se ostentó como representante legal de "Industria Fotográfica Estudio Base S.A. de C.V.", manifestó que en el predio de interés opera un estudio fotográfico sin embargo, el mismo se encuentra sin operación desde principios del año 2025, toda vez que, se encuentran en proceso de desalojo del inmueble, por lo que no se realiza ninguna actividad comercial, y remitió fotografías que sustentan su dicho, así como copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio número 58520-151BECR14, con fecha de expedición 15 de agosto de 2014, en el que se certificó que al predio objeto de investigación la aplica la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo para estudios fotográficos se encuentra permitido. -----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Entidad, a través del oficio ACUH/DGG/SVR/3394/2025, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2102-SOT-642

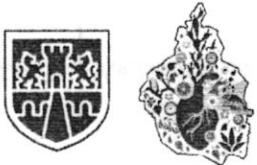
10 de junio de 2025, personal de esa Alcaldía ejecutó la orden de visita de verificación bajo el número AC/DGG/SVR/JVO/OVO/643/2025, en el inmueble en cuestión, mismo que se encuentra en sustanciación, por lo que remitió copia simple del acta de visita de verificación en la cual se asentó que se observó un inmueble de planta baja a doble altura con área de tapanco con uso de casa productora. -----

Ahora bien, 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*; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al motor de búsqueda "Google", en la que se ingresó la denominación "Industria Fotográfica Estudio Base S.A. de C.V.", donde se obtuvo la red social de Instagram de dicha industria localizada en la liga electrónica: https://www.instagram.com/estudio_base_if/ por lo que se tiene que en el predio objeto de investigación opera un establecimiento mercantil con giro de creador de publicidad y marketing denominado "Estudio Base IF". -----

Por lo que resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: -----

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO. *El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*
TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

La transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2102-SOT-642

Instagram

Entrar Registrarse



estudio_base_if Seguir Enviar mensaje ...

328 publicaciones 809 seguidores 1162 seguidas

Estudio Base IF
Publicidad y marketing
Advertising Photographer - Production Company - Post Production @estudio_base_if
@postproduction @diegarrigoni194...
Lucas Alarcón 494 Col. Obregón, Mexico City, Mexico 06700
www.diegarrigoni.com



Fuente: https://www.instagram.com/estudio_base_if/

En razón de lo anterior, de las constancias que obran en el expediente, en el predio objeto de investigación operaba un estudio de fotografía, que si bien el mismo se encuentra en proceso de desalojo, dichas actividades que se encuentran permitidas en la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.

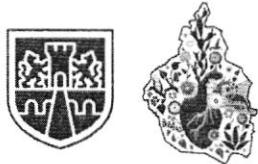
No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir el resultado de la visita de verificación solicitada por esta entidad, bajo el número AC/DGG/SVR/JVO/OVO/643/2025 y ejecutada en fecha 10 de junio de 2025.

2. En materia ambiental (ruido)

De acuerdo con el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece 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.

Así mismo el artículo 214 de la ley en comento, prevé que quedan prohibidas 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. La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento.

En este sentido, 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.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2102-SOT-642

Ahora bien, durante el reconocimiento de los hechos denunciados, se constató un inmueble preexistente, en el que opera un estudio de fotografía en proceso de desalojo, sin que desde la vía pública se percibieran emisiones sonoras producto de dichas actividades. -----

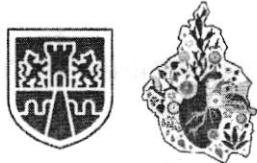
No obstante lo anterior, y a efecto de mejor proveer se realizaron dos llamadas telefónicas en fechas 15 y 16 de abril de 2025 con la persona denunciante, de la cual se personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó el acta circunstanciada correspondiente, con la finalidad de obtener más información y programar una cita para realizar una medición conforme a la Norma Ambiental antes citada, sin embargo, la persona denunciante no atendió las llamadas. Posteriormente, mediante correo electrónico se estableció comunicación con dicha persona, por lo que manifestó que se presentó un evento con una duración de cuatro minutos, en razón de lo anterior, se le hizo de conocimiento la posibilidad de agendar la medición con base en dicho evento, sin embargo, dicha persona manifestó expresamente que no es viable la medición de emisiones sonoras, toda vez que, son eventos muy esporádicos. ----- .

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 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 objeto de investigación le corresponde la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), estudio de grabación no se encuentra previsto como permitido, sin embargo el uso de suelo para estudios fotográficos se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
2. De las constancias que obran en el expediente se tiene que en el predio en cuestión opera un establecimiento mercantil con giro de estudio fotográfico denominado "Estudio Base IF", sin embargo, el mismo se encuentra en proceso de desalojo, no obstante la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó contar con procedimiento para el inmueble de interés por lo que corresponde a esa Dirección General remitir el resultado de la visita de verificación solicitada por esta entidad, bajo el número AC/DGG/SVR/JVO/OVO/643/2025. -----
3. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), si bien durante el reconocimiento de hechos mencionado anteriormente, no se constataron emisiones de ruido, sin embargo a efecto de mejor proveer se estableció comunicación con la persona denunciante, en donde, se le hizo de conocimiento la posibilidad de agendar la medición de ruido correspondiente, sin embargo, dicha persona manifestó expresamente que no es viable la medición de emisiones sonoras, toda vez que, los eventos son muy esporádicos. -----

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2102-SOT-642

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 y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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/ADCT