

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5062-SOT-1428

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 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-2024-5062-SOT-1428, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de julio del 2024, 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 una bodega y laboratorio de pruebas de máquinas de resonancia en el predio ubicado en calle 05 de Octubre de 1910, manzana 14 lote 14-B, colonia San Lorenzo La Cebada, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 31 de julio del 2024.-----

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 (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:-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5062-SOT-1428

1. En materia de desarrollo urbano (uso del 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 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. -----

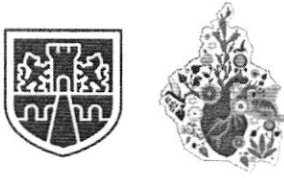
El artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos el vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, 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 el artículo 2 fracción XII, se define al establecimiento mercantil como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro. -----

Ahora bien, 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5062-SOT-1428

Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, al predio ubicado en calle 05 de Octubre de 1910, manzana 14 lote 14-B, colonia San Lorenzo La Cebada, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **HC 2/40/R(500)** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 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 laboratorio de pruebas de calidad de equipos materiales en general se encuentra permitido, por el contrario, el uso de suelo para bodega no se encuentra previsto como permitido.** -----



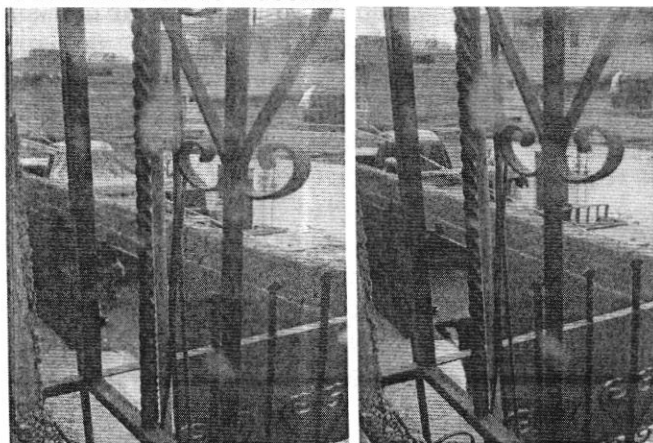
	Uso Permitido	H Habitacional HC Habitacional con Comercio en Planta Baja HM Habitacional Mixto CB Centro de Barrio E Equipamiento EA Espacios Abiertos AV Áreas Verdes
	Uso Prohibido	
NOTAS: 1 Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. 2 Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3 La presente tabla de usos del suelo no aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas, ya que cuenta con normatividad específica.		
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		
	Laboratorio para análisis de mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos materiales en general.	

Tabla de Usos del Suelo
Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco

En el caso que nos ocupa, se denunció el funcionamiento de una bodega, así como la operación de un laboratorio de pruebas de equipos de resonancia magnética en el predio objeto de denuncia, sin que se exhiba razón social, como a continuación se muestra:-----



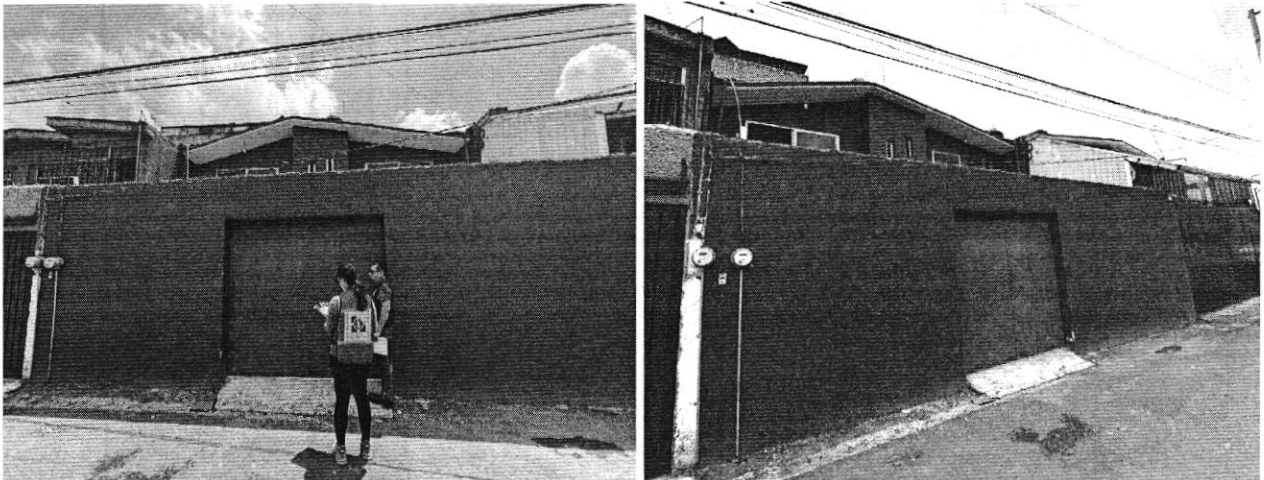
Imágenes proporcionadas por la persona denunciante



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5062-SOT-1428

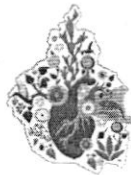
Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un predio delimitado con muro y zaguán metálico. Desde vía pública, se observó al interior un inmueble de dos niveles con características de uso habitacional, así como no se localizó denominación y/o razón social, personal laborando, ni indicios que refieran que se desarrolla alguna actividad mercantil en el predio de interés, como se muestra a continuación: -----



Reconocimiento de hechos.
Fuente: PAOT

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-09050-2024, dirigido al propietario, poseedor, ocupante 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 acreditara la legalidad de las actividades que realiza, **sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.** -----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante oficio PAOT-05-300/300-08859-2024 se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México), informara el uso de suelo aplicable, así como remitir los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades emitidos para el predio objeto de denuncia en el que se acredite como permitido el uso de suelo para bodega y laboratorio de pruebas de equipos de resonancia magnética, **sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.** -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5062-SOT-1428

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-10909-2024 se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informara si cuenta con Aviso, Permiso y/o Licencia que acredite la operación para bodega y laboratorio de pruebas de máquinas de resonancia, en caso contrario, instrumente visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), y de ser procedente imponga las medidas de seguridad y/o sanciones a las que haya lugar, sin que a la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el inmueble ubicado en calle 05 de Octubre de 1910, manzana 14 lote 14-B, colonia San Lorenzo La Cebada, Alcaldía Xochimilco, se hace uso del mismo para el funcionamiento de una bodega, así como opera un laboratorio de pruebas de equipos de resonancia magnética, este último permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco; no obstante, esta Entidad no cuenta con la documental idónea que acredite su legal funcionamiento.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10909-2024, informando las medidas de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.

2. En materia ambiental (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 emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.

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.

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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5062-SOT-1428

percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio objeto de denuncia, generadas por un compresor y/o algún sistema de aire comprimido; por lo que, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar 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 inmueble ubicado en calle 05 de Octubre de 1910, manzana 14 lote 14-B, colonia San Lorenzo La Cebada, 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 **HC 2/40/R(500)** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 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 laboratorio de pruebas de calidad de equipos materiales en general se encuentra permitido, por el contrario, el uso de suelo para bodega no se encuentra previsto como permitido.**-
2. Durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad se tiene conocimiento que se hace uso del inmueble de interés para el funcionamiento de una bodega, así como opera un laboratorio de pruebas de equipos de resonancia magnética, este último permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco; no obstante, su responsable no presentó ante esta Entidad la documental que ampare su legal funcionamiento de conformidad con la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10909-2024, informando las medidas de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

3. En materia ambiental, durante las diligencias realizadas por personal de esta Entidad, no se constató la generación de ruido proveniente del interior del predio materia de denuncia, aunado a que no se observó que existiera algún compresor y/o algún sistema de aire comprimido; por lo que esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar posibles incumplimientos en la materia, actualizándose así el supuesto previsto en el artículo 27, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-5062-SOT-1428

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: -----

----- **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, 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. -----

BGM/MTG