

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 OCT 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-2024-6992-SOT-1937, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

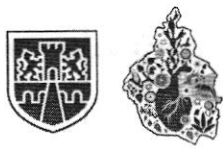
Con fecha 07 de octubre de 2024, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por el funcionamiento de un local con giro de florería en el inmueble ubicado en Aquiles Serdán número 48, Colonia Las Animas, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de octubre de 2024. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitud de información y verificación a las autoridades correspondientes, así también, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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 a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. -----

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 ambiental (ruido).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene 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; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

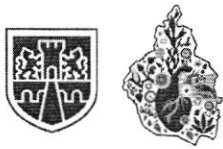
Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Así también, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la 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 (...)". -----

De conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es 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. -----



Respecto a las emisiones sonoras, de conformidad a lo previsto en el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas la emisión de contaminantes de ruido. -

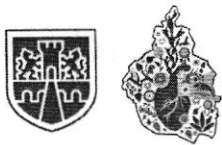
Adicionalmente el artículo 214 de la Ley en mención, dispone que los propietarios de fuentes fijas, es decir, de los establecimientos que generen emisiones sonoras están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación. -----

En relación con lo anterior, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de 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. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/2/50/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringido: una vivienda cada 500 m² de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento de uso de suelo para **florería se encuentra PERMITIDO** de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 10 de diciembre de 2024 y 12 de mayo y 26 de agosto de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató un inmueble conformado por un nivel de altura, identificado con el número oficial 48. Sobre el alineamiento de la calle Aquiles Serdán, no se observaron letreros que refieran alguna denominación y/o razón social, ni se advirtieron actividades que permitieran identificar el uso que se le da al inmueble; contaba con dos accesos peatonales a base de puertas metálicas y una accesoria con cortina metálica, las cuales se encontraban cerradas al momento de las diligencias, sin que se percibieran emisiones sonoras ni indicios de funcionamiento como florería. -

En relación a lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-10849-2024 de fecha 01 de noviembre de 2024, dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el establecimiento objeto de denuncia, así como, promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, se exhorto a cumplir la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, la cual establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de



esta ciudad, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el inmueble en comento; sin que al momento de emisión de la presente resolución, se cuente con respuesta al requerimiento. -----

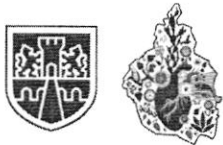
Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, a través del oficio PAOT-05-300/300-10952-2024 de fecha 06 de noviembre de 2024, se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para las actividades de florería se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio de interés, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, y si esa Secretaría emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite el uso de suelo antes referido en el inmueble de mérito; sin que al momento de emisión de la presente resolución, se cuente con respuesta al requerimiento. -----

Por otro lado, en relación a la materia ambiental (ruido), de las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende el informe técnico PAOT-2025-665-DEDPOT-665, de fecha 25 de septiembre de 2025 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, en el que se asentó lo siguiente: -----

*"(...) Sin embargo, se llamó a la persona denunciante el día **14 de mayo de 2025**, mediante la cual manifestó que no se encontraba en posibilidad de recibir al personal actuante en su domicilio y solicitó que la medición se realice frente al establecimiento. Adicionalmente el día **26 de agosto de 2025** se realizó el reconocimiento de hechos, con el fin de llevar a cabo el estudio de emisiones sonoras con punto de referencia, sin embargo, durante la diligencia se identificó un inmueble de un nivel de altura, el cual se encontraba cerrado y contaba con rotulado denominativo "TACOS CHARLY'S", no se constató el uso del inmueble como florería y no se percibieron emisiones sonoras derivados de los mismos, por lo anterior, no se realiza el estudio de emisiones sonoras.*

Por lo cual, se determina técnicamente inviable la realización del estudio solicitado, por lo que no es posible determinar el cumplimiento o no de los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras, indicados en el numeral 9.2., de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, y que es objeto de la solicitud de dictamen."

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que para el predio investigado el uso de suelo para **florería se encuentra permitido** conforme a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco. Sin embargo, durante los reconocimientos de hechos no se constató la operación de un local comercial con giro de florería en el predio de interés. -----



En virtud de lo anterior, se configura una imposibilidad material para continuar con la investigación en materia de ruido, con fundamento en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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, 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

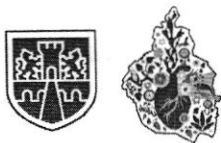
1. Al predio ubicado en Aquiles Serdán número 48, Colonia Las Animas, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/2/50/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringido: una vivienda cada 500 m² de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento de uso de suelo para **florería se encuentra PERMITIDO**, conforme a la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----
2. Del estudio de las constancias que integran el expediente se desprende que no se constató la operación de un local comercial con giro de florería en el inmueble investigado, ni emisiones sonoras derivadas de dichas actividades, por lo que se actualizó la imposibilidad material de continuar la investigación en materia de ruido, conforme al artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-6992-SOT-1937

TERCERO. - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante. -----

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 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. -----

SSJ/JHM/MAPG