



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1823-SOT-568

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 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-2024-1823-SOT-568, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

En fecha 11 de marzo 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido y emisiones de contaminantes), por el funcionamiento de un fabrica destinada a la elaboración de plásticos, en el predio ubicado en Esmeralda número 7, Colonia Valle Escondido, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de Marzo de 2024.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos denunciados, 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, IV, 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.

#### RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con las constancias que obran en el expediente, se tiene que los hechos de denuncia se ubican en Esmeralda número 7, Colonia Valle Escondido, Alcaldía Xochimilco.

Al respecto, del soporte documental presentado por el propietario del predio objeto de investigación y del acta de consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el mismo es el ubicado en De Las Torres número 10, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Esmeralda número 7 y/o De Las Torres número 10, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco.

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido y emisiones de contaminantes), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos mercantiles, la Ley



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

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1823-SOT-568

Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México al momento de la substanciación de la denuncia; 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: -----

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de 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 ejecute 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. -----

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. -----

Asimismo, el artículo 39, refiere que el Titular ejercerá exclusivamente el giro que manifieste en el Aviso correspondiente, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y 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, al predio

Medellín 202, piso 5, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321

Página 2 de 6



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

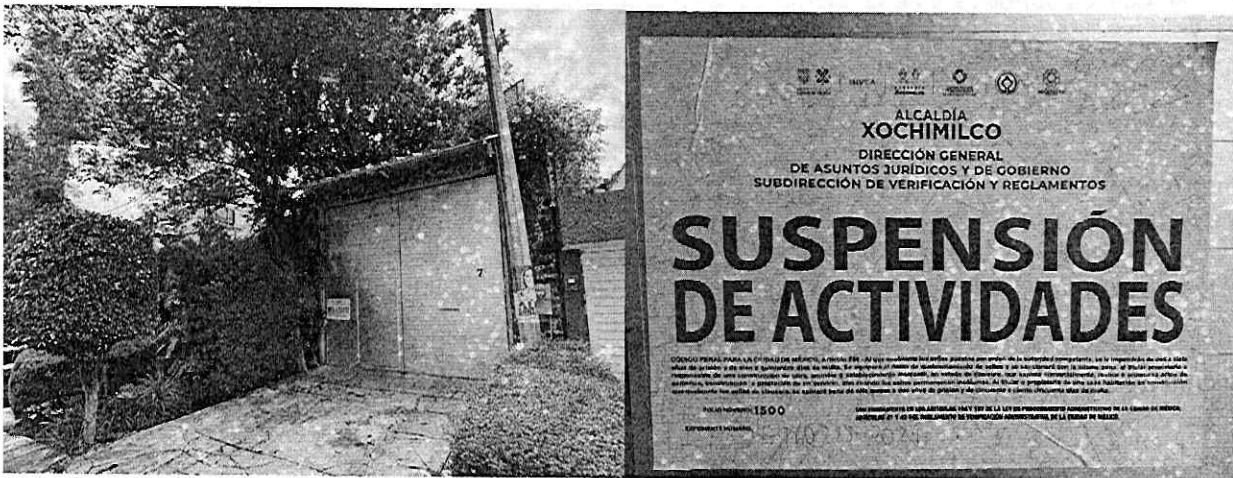
**SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-1823-SOT-568**

ubicado en Esmeralda número 7 y/o De Las Torres número 10, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, le corresponde la zonificación **H 2/40/MB (200)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **fábrica de plásticos se encuentra prohibido.** -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Esmeralda número 7 y/o De Las Torres número 10, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un predio con una rampa de acceso vehicular, un portón y sobre él un sello de suspensión de actividades impuesto por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, con número de expediente E-160228-2024 de fecha 08 de mayo de 2024. Durante la diligencia no se observaron actividades en el inmueble, como se muestra a continuación: -----

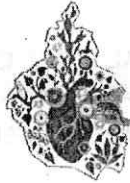


Reconocimiento de hechos  
Fuente: PAOT

Sobre el particular, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-06484-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, 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 realizadas. -----

Al respecto, quien se ostentó como representante legal, presentó escrito ante esta Procuraduría en el que realizó diversas manifestaciones y presentó entre otros, las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 25364-151FEJU24D, de fecha 02 de mayo de 2024, para el predio ubicado en De las Torres número 10, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, al cual le aplica la zonificación **H/2/40/MB (200)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **fábrica de plásticos no se encuentra permitido.** -----



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1823-SOT-568

- Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, de folio XOAVACT2024-07-040000067150, clave del establecimiento XO2024-05-02AVBA-00042247, para el establecimiento ubicado en De las Torres número 10, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, para el giro mercantil de Fabricación de otros productos de plástico de uso industrial sin reforzamiento. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar el uso de suelo aplicable al predio de interés, si el uso de suelo para fábrica de plásticos se encuentra permitido, así como si se expidieron Certificados de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades, que certifiquen como permitido el uso de suelo referido anteriormente, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Asimismo, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con Avisos, Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y/o Licencia de Funcionamiento registrada ante esa Alcaldía, en su caso remitir el soporte documental correspondiente, **sin que a la fecha se haya recibido respuesta.** -----

Aunado a esto, se solicitó a dicha Dirección General, informar sobre el procedimiento de verificación iniciado en el predio objeto de denuncia bajo número de expediente E-160228-2024, indicando las causas que motivaron la suspensión de actividades impuesta en el establecimiento denunciado; así como considerar la clausura, toda vez que las actividades que se ejecutan se encuentran prohibidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta. -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Esmeralda número 7 y/o De Las Torres número 10, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, se realizaban actividades consistentes en la fabricación de plásticos, sin que para esto se cuente con los permisos idóneos. -----

En razón de lo aquí expuesto, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, concluir el procedimiento de verificación bajo número de expediente E-160228-2024 instaurado al predio objeto de denuncia, al cual recayó la imposición de sellos de suspensión de actividades, considerando como sanción la clausura del establecimiento, toda vez que las actividades que se ejecutan se encuentran prohibidas de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco; por lo que las mismas no son regularizables; enviando a esta Entidad copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----

### **2. En materia ambiental (ruido y emisiones de partículas a la atmosfera).**

Sobre el particular, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, vigente al momento de la substanciación del expediente, dispone que quedan prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido, así como la contaminación visual que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes, así como que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de entre otros, ruido o a retirar los elementos que generan contaminación visual. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1823-SOT-568

En ese sentido, la NADF-005-AMBT-2013 establece los límites máximos permisibles de emisiones sonoras en el punto de referencia, NFEC, que deben cumplir las fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo la competencia de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Entidad, realizó el reconocimiento de los hechos en el predio objeto de denuncia, sin que durante dicha diligencia se constatará la emisión de ruido ni emisión de partículas al ambiente provenientes de actividades realizadas al interior de predio, por lo que no se tienen 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 predio ubicado en Esmeralda número 7 y/o De Las Torres número 10, Colonia Santa María Tepepan, 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 corresponde la zonificación **H 2/40/MB (200)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **fábrica de plásticos se encuentra prohibido**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio relacionado con la denuncia se encontraba cerrado por la imposición de un sello de suspensión de actividades en su puerta de acceso por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, con número de expediente E-160228-2024 de fecha 08 de mayo de 2024. -----
3. El particular presentó el Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, para el predio de interés, de folio XOAVACT2024-07-040000067150, clave del establecimiento XO2024-05-02AVBA-00042247, para el giro mercantil de Fabricación de otros productos de plástico de uso industrial sin reforzamiento. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, concluir el procedimiento de verificación bajo número de expediente E-160228-2024 instaurado al predio objeto de denuncia, al cual recayó la imposición de sellos de suspensión de actividades, considerando como sanción la clausura del establecimiento, toda vez que las actividades que se ejecutan se encuentran prohibidas de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco; por lo que las mismas no son regularizables; enviando a esta Entidad copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----
5. En materia ambiental, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, no se constató la emisión de ruido ni de partículas a la atmósfera, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia, toda vez que el establecimiento cuenta con sellos de suspensión por parte



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-1823-SOT-568**

de la Alcaldía. En caso de que la problemática ambiental por las emisiones llegara a presentarse nuevamente, están dejaran de existir una vez que se cumpla el uso del suelo que es habitacional. -----

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 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y 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 y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, para los efectos 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 Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, 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. -----

|||

GP/BGM/GASS