



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAR 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, VIII y VIII BIS, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, II 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, 3, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-3385-SOT-1003, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

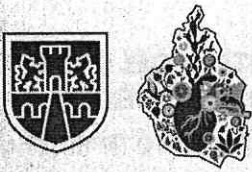
En fecha 14 de mayo de 2024 una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), por el funcionamiento del establecimiento denominado "HD & ART HIGH DANCE AND ART", ubicado en Calle Tierra y Libertad número 3, Colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de mayo de 2024. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se solicitó documentación a las partes, 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 fracción VI y VII, 15 BIS 4 fracciones II, III, V y XIII, 18, 25 fracciones I, IV, IV BIS, 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 las materias de desarrollo urbano (uso del suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido) como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos instrumentos para la Ciudad de México, vigentes al momento de la substanciación de la denuncia presentada; 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

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 ejecute a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.** -----

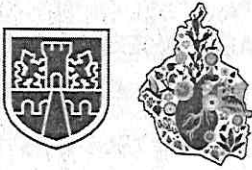
Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé entre otros aspectos, que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, 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, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por otro lado, **en materia de establecimiento mercantil**, 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. -----

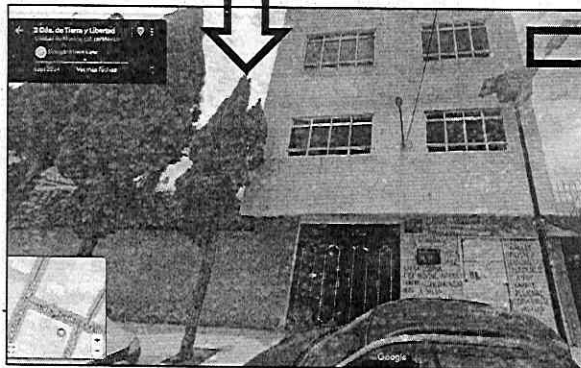


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-3385-SOT-1003

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

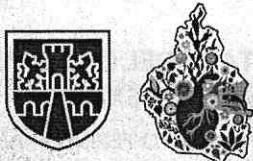
De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, se identificó que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda por cada 500 o 1000 m² de terreno), donde los usos de suelo para academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares, se encuentran prohibidos.



CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		H Habitacional	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Equipos Abiertos	AV Áreas Verdes
Use Permitido								
Use Prohibido								
NOTAS: 1 Los usos que no estén 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 Navatlapa, ya que cuenta con normatividad específica.								
	Laboratorio de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados genéticos, taller médico dental. Centros quirúrgicos, clínicas y hospitales veterinarios.							
	Servicios de educación preescolar y cuidado de menores. Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños anticipos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles).							
	Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal. Capacitación técnica y de oficio; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares.							
	DIVERSIONES, recreativas, deportivas, centros comunitarios y culturales.							

Fuente: PDDU- Xochimilco

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio denunciado ubicado Calle Tierra y Libertad número 3, Colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, 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 inmueble de 3 niveles de altura, que ostenta en fachada una lona con la leyenda "HD & A HIGH DANCE AND ART", en la que refiere el horario y las actividades que se ofertan en el sitio. No obstante, durante la diligencia no se constató la entrada ni salida de personas, ni se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades denunciadas.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-3385-SOT-1003

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

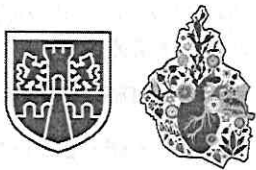


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 17 de junio de 2024.

No obstante, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-06095-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, ocupante, responsable y/o encargado del establecimiento, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, a fin de que la persona responsable realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. -----

Así las cosas, en atención al oficio referido, una persona que omitió manifestarse respecto a la personalidad que ostenta, presentó escrito ante esta Entidad, mediante el cual manifestó que en el inmueble en cuestión se llevan a cabo actividades propias de un centro cultural por lo que en el sitio se impartían clases de zumba y como donativo o cooperación era entregada una cantidad de dinero al instructor en turno, y anexó fotografías del interior del establecimiento; asimismo, proporcionó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 39566-151SANA24D de fecha de expedición 24 de junio de 2024, en el que el uso de suelo de academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares que se ejerce en el predio denunciado no aparece como permitido. -----

Cabe indicar que, mediante oficios PAOT-05-300/300-5796-2024 y PAOT-05-300/300-6852-2024, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con antecedentes de trámite para la operación del establecimiento mercantil denominado "HD & A HIGH DANCE AND ART", y en caso contrario, ejecutara visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; sin embargo, a la emisión del presente no se cuenta con respuesta de la autoridad requerida. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-3385-SOT-1003

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Aunado a lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble denunciado por cuanto hace a las actividades ejercidas. En razón de lo anterior, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1427/2024 esa Dirección Ejecutiva, informó haber ejecutado la visita de verificación correspondiente.-----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Calle Tierra y Libertad número 3, Colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, existía un establecimiento mercantil denominado "HD & A HIGH DANCE AND ART", en el que se realizaban actividades no compatibles con el uso de suelo habitacional; no obstante, a éste le fueron impuestos sellos de clausura desde noviembre de 2024, como lo informó vía correo electrónico la persona denunciante.-----

En razón de lo aquí expuesto, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación instaurado al inmueble objeto de denuncia, 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.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano y establecimiento mercantil solicitadas por esta Entidad en tiempo y forma mediante oficios PAOT-05-300/300-5796-2024 y PAOT-05-300/300-6852-2024, enviando copia de la resolución que al efecto haya sido emitida.-----

2.- En materia ambiental (ruido)

Sobre el tema, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, vigente al momento de la substanciación del expediente, dispone que quedan prohibidas, entre otras, las **emisiones de ruido** 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 este contaminante, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de entre otros, el ruido.-----

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 proveniente de las actividades denunciadas. Asimismo, la persona denunciante manifestó por correo electrónico que el establecimiento mercantil denunciado ya no opera. En razón de lo anterior, no se tienen elementos para determinar incumplimientos en la materia.-----

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-3385-SOT-1003

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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. Al predio ubicado en Calle Tierra y Libertad número 3, 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 corresponde la zonificación H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda por cada 500 o 1000 m² de terreno), donde los usos de suelo para academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares, se encuentran **prohibidos**.
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble relacionado con la denuncia, ostenta en fachada una lona con la leyenda "HD & A HIGH DANCE AND ART", en la que refiere el horario y las actividades y/o servicios que se ofrecen en el sitio. No obstante, durante la diligencia no se constató la entrada ni salida de personas, ni se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades denunciadas. -----
3. Una persona que omitió manifestarse respecto a la personalidad que ostenta, manifestó que en el inmueble en cuestión se llevan a cabo actividades propias de un centro cultural y proporcionó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 39566-151SANA24D de fecha de expedición 24 de junio de 2024, en el que el uso de suelo de academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares que se ejerce en el predio denunciado no aparece como permitido. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación instaurado al inmueble objeto de denuncia, 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. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano y establecimiento mercantil, solicitadas por esta Entidad en tiempo y forma mediante oficios PAOT-05-300/300-5796-2024 y PAOT-05-300/300-6852-2024, enviando copia de la resolución que al efecto haya sido emitida. -----
6. En materia ambiental, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, no se constató la emisión de ruido. Asimismo, la persona denunciante manifestó por correo
Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México



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

Expediente: PAOT-2024-3385-SOT-1003

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

electrónico que el establecimiento mercantil denunciado ya no opera, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. No obstante, en caso de que la problemática ambiental por las emisiones llegara a presentarse nuevamente, éstas dejarán de existir una vez que se cumpla con el uso del suelo aplicable, 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 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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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. -----

BGM/CAH

El presente documento tiene como finalidad informar a los señores directores de las escuelas de educación primaria y secundaria de la importancia de la evaluación de la calidad de la educación y de los resultados de la investigación y análisis instrumental del tercer periodo de evaluación de la calidad de la educación.

Los resultados de la investigación y análisis instrumental del tercer periodo de evaluación de la calidad de la educación se encuentran en el anexo que acompaña a este documento. Los resultados se refieren a los aspectos de la calidad de la educación que se evaluaron en este periodo.

En consecuencia, se solicita a los señores directores que tomen en cuenta los resultados de la investigación y análisis instrumental del tercer periodo de evaluación de la calidad de la educación para mejorar la calidad de la educación en sus escuelas.

ANEXO

El presente anexo contiene los resultados de la investigación y análisis instrumental del tercer periodo de evaluación de la calidad de la educación. Los resultados se refieren a los aspectos de la calidad de la educación que se evaluaron en este periodo.

Los resultados de la investigación y análisis instrumental del tercer periodo de evaluación de la calidad de la educación se encuentran en el anexo que acompaña a este documento. Los resultados se refieren a los aspectos de la calidad de la educación que se evaluaron en este periodo.

En consecuencia, se solicita a los señores directores que tomen en cuenta los resultados de la investigación y análisis instrumental del tercer periodo de evaluación de la calidad de la educación para mejorar la calidad de la educación en sus escuelas.

Los resultados de la investigación y análisis instrumental del tercer periodo de evaluación de la calidad de la educación se encuentran en el anexo que acompaña a este documento. Los resultados se refieren a los aspectos de la calidad de la educación que se evaluaron en este periodo.

