



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2317-SOT-563
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3732-SOT-998,
PAOT-2022-6141-SOT-1536
Y PAOT-2023-3015-SOT-876

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 AGO 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2317-SOT-563 y acumulados PAOT-2022-3732-SOT-998, PAOT-2022-6141-SOT-1536 Y PAOT-2023-3015-SOT-876 relacionados con la denuncia presentada en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 27 de abril, 01 de julio y 04 de noviembre del 2022, y 23 de mayo de 2023, cuatro personas 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 el funcionamiento del establecimiento denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", ubicado en 2da Cerrada de Tepozanes número 33 A, Colonia Ampliación San Marcos, Alcaldía Xochimilco, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 10 de mayo, 12 de julio y 14 de noviembre de 2022 y 06 de junio de 2023, respectivamente.---

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visitas de verificación a las autoridades competentes, se realizó el estudio de emisiones sonoras, impuso la medida precautoria procedente y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V y VIII, 15 BIS 4 fracciones I y IV 24, 25 fracción III 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), 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 de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos instrumentos vigentes 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: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2317-SOT-563
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3732-SOT-998,
PAOT-2022-6141-SOT-1536
Y PAOT-2023-3015-SOT-876

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

De la consulta realizada al 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 el Diario Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, se desprende que al predio ubicado en 2da Cerrada de Tepozanes número 33 A, Colonia Ampliación San Marcos, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H 2/25/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% de mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m² o 1,000 m² de terreno o lo que indique el Programa Correspondiente), donde los usos de suelo para centros comunitarios y culturales, se encuentran permitidos. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio ubicado en 2da Cerrada de Tepozanes número 33 A, Colonia Ampliación San Marcos, Alcaldía Xochimilco, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se constató un establecimiento mercantil denominado "Perfect Dance JR Estudio", el cual en el acceso presenta una lona con las actividades que se imparten y los horarios. Al interior se observa una bocina, luminarias colocadas en muro y losa. -----

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-7673-2021, dirigido al propietario, poseedor, y/o responsable del establecimiento mercantil denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende, 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 propietario del establecimiento, mediante correo electrónico dirigido al personal de esta Subprocuraduría, realizó diversas manifestaciones, remitiendo a esta Subprocuraduría diversas documentales, en las que informó lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de folio 49278-151ROJO22D, de fecha 09 de agosto de 2022, con zonificación H 2/25/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad: restringida, una vivienda cada 500 m² de terreno o lo que indique el Programa, superficie máxima de construcción de 540 m²), en el que se especifica que los usos del suelo para centros comunitarios y culturales, se encuentran permitidos. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio XOAVAP2022-10-2400359490, de fecha 24 de octubre de 2022, para el establecimiento mercantil "PERFECT DANCE JR", con giro mercantil de teatro, música, bellas artes, eventos culturales y creaciones artísticas. -----

Durante uno de los reconocimientos de hechos realizado por el personal de esta Entidad, se constató que el establecimiento contaba con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Xochimilco, por lo que se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2317-SOT-563
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3732-SOT-998,
PAOT-2022-6141-SOT-1536
Y PAOT-2023-3015-SOT-876**

Alcaldía Xochimilco, informar las causas que motivaron la suspensión de actividades, así como indicar si el responsable subsanó las irregularidades que la motivaron, sin que a la fecha de la emisión del presente se haya recibido respuesta. -----

Asimismo, a efecto de mejor proveer se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) en el predio objeto de denuncia, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en 2da Cerrada de Tepozanes número 33 A, Colonia Ampliación San Marcos, Alcaldía Xochimilco, opera el establecimiento mercantil denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de folio 49278-151ROJO22D, así como del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de folio XOAVAP2022-10-2400359490.-----

2. En materia ambiental (ruido).

La ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México dispone en su artículo 151 que quedan prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) correspondientes, por lo que la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en coordinación con las demarcaciones territoriales, adoptaran las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento.-----

Asimismo, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), misma que tiene por objeto establecer las condiciones mínimas, las especificaciones técnicas de los equipos y el procedimiento de medición por el cual se determine el nivel de emisión sonora emitida al ambiente, con base en los límites máximos permisibles.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en diversas ocasiones en los puntos de denuncia, a efecto de realizar los estudios de emisiones sonoras generadas durante el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", ubicado en 2da Cerrada de Tepozanes número 33 A, Colonia Ampliación San Marcos, Alcaldía Xochimilco, del cual se obtuvo como resultado que el nivel de ruido constituía una "fuente emisora" que en las condiciones de operación generaba un nivel de fuente emisora corregido (NFEC) de 70.44 dB (A), lo que excedía el límite máximo permisible de 63.0 dB (A) en el **punto de denuncia** para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas, establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. ---

En ese sentido, esta Subprocuraduría notificó oficio de exhorto dirigido al encargado, propietario, poseedor y/o representante legal del establecimiento denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", por medio del cual se hace del conocimiento el resultado del estudio de emisiones sonoras realizado por el personal de esta Subprocuraduría, y se le solicitó que en un término de 6 días hábiles, posteriores a la notificación de mismo oficio, implementara las acciones tendientes a reducir el



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2317-SOT-563
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3732-SOT-998,
PAOT-2022-6141-SOT-1536
Y PAOT-2023-3015-SOT-876

impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles establecidos en la norma NADF-005-AMBT-2013, y se informara sobre las mismas a esta Entidad. -----

En virtud de lo anterior, quien se ostentó como propietario del establecimiento denominado "Perfect Dance JR Estudio", remitió diversos correos electrónicos dirigidos al personal de esta Subprocuraduría mediante los cuales manifestó que maneja audio moderado a los decibeles establecidos y dentro de parámetros de sonómetro, sin que aportara pruebas que acreditaran la insonorización del establecimiento denunciado. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Procuraduría se constituyó nuevamente en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia y llevó a cabo nuevo estudio de emisiones sonoras, en el que se determinó que el nivel de fuente emisora corregido (NFEC) era de 65.82 dB (A), lo que excedía el límite máximo permisible de 63.0 dB (A) para el punto de referencia (Pr) en el horario de las 06:00 a las horas 20:00, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

En consecuencia, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; así como los artículos 106, 107 fracción III, 108 fracción I y 112 de su Reglamento; y el artículo 106 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de México de aplicación supletoria, **esta Subprocuraduría impuso como acción precautoria la suspensión total temporal**, de las actividades que se realizaban en el establecimiento con denominación "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", ubicado en 2da Cerrada de Tepozanes número 33 A, Colonia Ampliación San Marcos, Alcaldía Xochimilco, en fecha 27 de junio de 2023, con la finalidad de detener los daños ocasionados al ambiente, por la generación de emisiones sonoras por la reproducción de música grabada y actividades que constituyen una fuente de emisión, como a continuación se muestra.-----



Fuente: PAOT

En vista de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al propietario del establecimiento adoptar medidas encaminadas al control, reducción e insonorización de las instalaciones que ocupa el



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2317-SOT-563
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3732-SOT-998,
PAOT-2022-6141-SOT-1536
Y PAOT-2023-3015-SOT-876

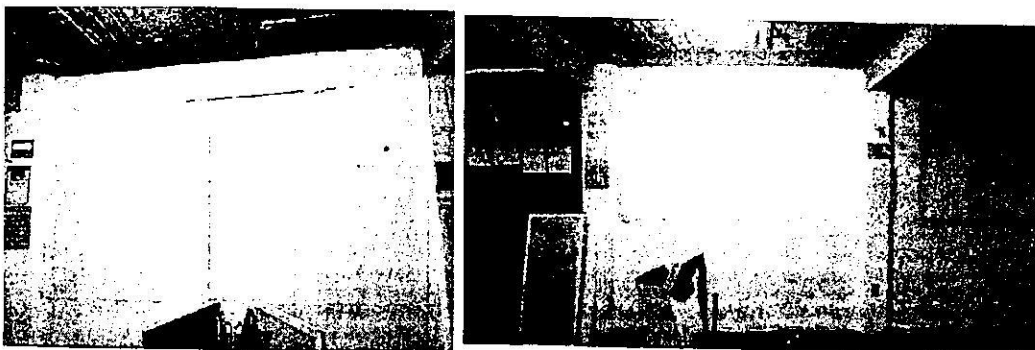
establecimiento denunciado, a efecto de vigilar y hacer cumplir la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, así como la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras. -----

En ese sentido, el propietario del establecimiento mercantil, presentó dos escritos ante esta Procuraduría, de fechas 30 de junio y 03 de julio de 2023, en los cuales realizó diversas manifestaciones, entre otras, las que se encuentran medularmente las siguientes: -----

"(...) he dado solución a sellar lugares de escape acústico como ventanas y salidas con material para bajar los decibeles de audio (...) se a contratado un laboratorio para la mitigar el ruido (...).

Para lo cual aportó las siguientes pruebas: -----

Cinco fojas que contienen 12 imágenes a color en las que se observan modificaciones y adecuaciones aislante-acústicas realizadas en interior del inmueble y establecimiento denunciado, en las que se especifica la colocación de ventanas y sellado con placas de poliestireno expandido con juntas de espuma expansiva, yeso y cero fino relleno con esponja acústica; la colocación de una estructura de madera para el soporte de placas de poliestireno expandido de grosor de 10 cm sellando un área de 170 cm x 270, se añadió espuma expansiva de poliuretano para sellar juntas, se colocó aislante acústico sobre placas de poliestireno alrededor de la entrada principal; se colocó cartoncillo en toda la cruceta que atraviesa el inmueble en el que opera el establecimiento. -----



Placas de poliestireno expandido, sellado con espuma expansiva de poliuretano y junta de yeso y cero fino y relleno de esponja acústica



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2317-SOT-563
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3732-SOT-998,
PAOT-2022-6141-SOT-1536
Y PAOT-2023-3015-SOT-876



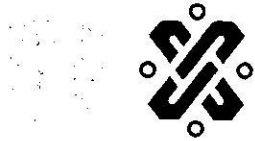
Estructura de madera para el soporte de placas de poliestireno
expandido, sellado de juntas de espuma expansiva de poliuretano



Aislante acústico (esponja) sobre placas de poliestireno



Cartoncillos para la reducción de ruido



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2317-SOT-563
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3732-SOT-998,
PAOT-2022-6141-SOT-1536
Y PAOT-2023-3015-SOT-876**

En consecuencia, del análisis y valoración realizado a las manifestaciones y pruebas aportadas por el promovente, se desprende que las medidas descritas anteriormente, contribuyeron a insonorizar el establecimiento mercantil denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", por lo que con fecha 10 de julio de 2023, esta Subprocuraduría determinó procedente el **LEVANTAMIENTO DEFINITIVO** del estado de suspensión de actividades del establecimiento denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", en el inmueble ubicado en 2da Cerrada de Tepozanes número 33 A, Colonia Ampliación San Marcos, Alcaldía Xochimilco, toda vez que el promovente realizó las medidas de mitigación para la disminución de las emisiones sonoras generadas durante su operación.-----

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 2da Cerrada de Tepozanes número 33 A, Colonia Ampliación San Marcos, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H 2/25/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% de mínimo de área libre, Densidad: Restringsida, una vivienda cada 500 m² o 1,000 m² de terreno o lo que indique el Programa Correspondiente), donde los usos de suelo para centros comunitarios y culturales, se encuentran permitidos. -----
2. En el predio referido opera el establecimiento mercantil denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de folio 49278-151ROJO22D, así como del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, de folio XOAVAP2022-10-2400359490, con giro mercantil de teatro, música, bellas artes, eventos culturales y creaciones artísticas -----
3. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, inició procedimiento de verificación en el establecimiento denunciado, derivado del cual se impuso la suspensión de actividades, por lo que le corresponde informar el estatus que guarda el mismo, en su caso remitir la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado del procedimiento de verificación que se solicitó durante la sustanciación del expediente en que se actúa. -----
5. De las diligencias realizadas por el personal de esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO", el cual durante su funcionamiento generaba emisiones de ruido que excedían los límites máximos permisibles de emisiones sonoras que deben cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México, por lo que esta Subprocuraduría **impuso como acción precautoria la suspensión total temporal**. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2317-SOT-563
Y ACUMULADOS PAOT-2022-3732-SOT-998,
PAOT-2022-6141-SOT-1536
Y PAOT-2023-3015-SOT-876

6. El responsable del establecimiento implemento medidas de mitigación para insonorizar las instalaciones que ocupa el establecimiento denunciado, por lo que en fecha 12 de julio de 2023, esta Subprocuraduría acordó el **LEVANTAMIENTO DEFINITIVO** del estado de suspensión de actividades del establecimiento denominado "PERFECT DANCE JR ESTUDIO" en el inmueble ubicado en 2da Cerrada de Tepozanes número 33 A, Colonia Ampliación San Marcos, Alcaldía Xochimilco. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, 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. -----

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----