



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1609-SOT-416  
Y ACUMULADO PAOT-2021-1383-SOT-287

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 NOV 2022**

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 y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones II 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, 3, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1609-SOT-416 y acumulado PAOT-2021-1383-SOT-287, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fechas 10 de agosto de 2020 y 23 de marzo de 2021, dos personas que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento, programa interno de protección civil y medidas de seguridad) y ambiental (ruido, emisión de partículas a la atmósfera y vibraciones), por las actividades de venta de materiales de construcción que se realizan en el predio ubicado en Cerrada y/o Prolongación Gladiola sin número, entre Camino Real al Ajusco y calle Arboledas, Colonia Ampliación Tepepan, Alcaldía Xochimilco, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimientos de hechos, se notificó oficio al presunto responsable de los hechos que se investigan, se solicitó visita de verificación a la autoridad competente y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1609-SOT-416  
Y ACUMULADO PAOT-2021-1383-SOT-287

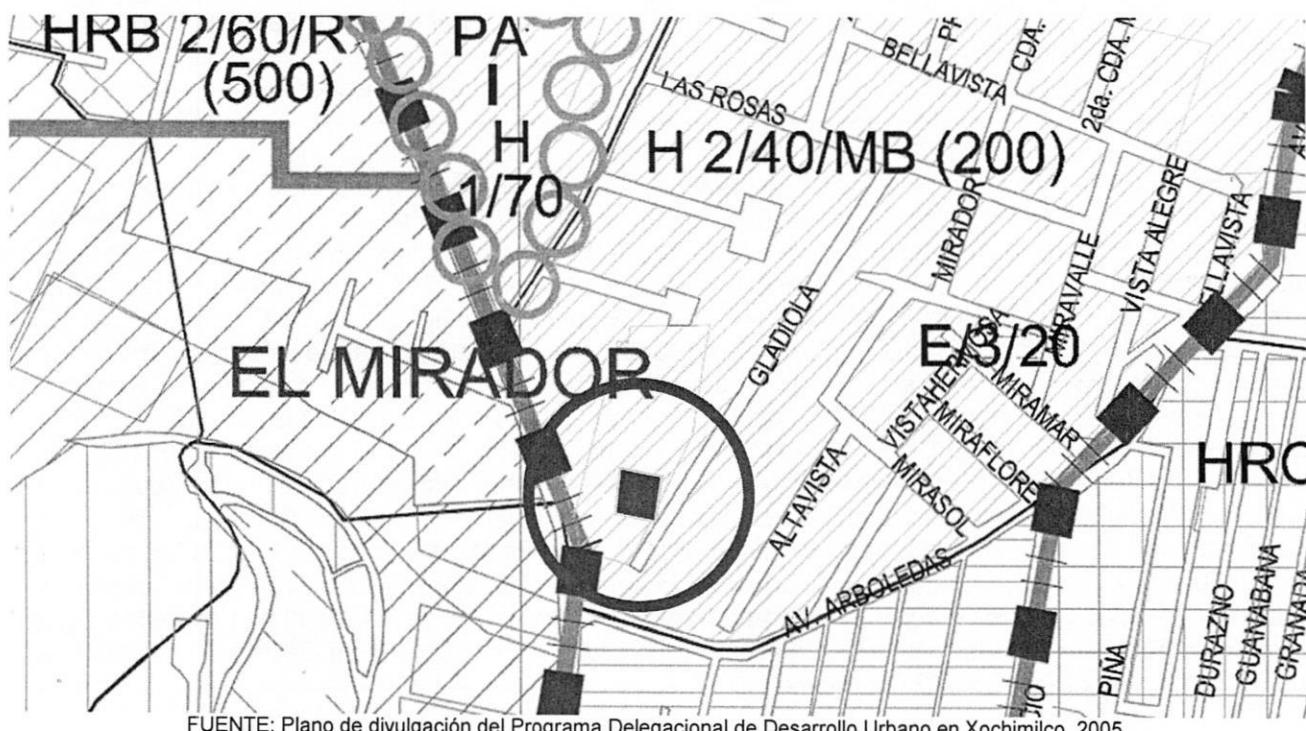
## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento, programa interno de protección civil y medidas de seguridad) y ambiental (ruido, emisión de partículas a la atmósfera y vibraciones), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, así como las Normas Ambientales NADF-005-AMBT-2013 y NADF-004-AMBT-2004, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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 (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento, programa interno de protección civil y medidas de seguridad)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al predio ubicado en Cerrada y/o Prolongación Gladiola sin número, entre Camino Real al Ajusco y calle Arboledas, Colonia Ampliación Tepepan, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para venta de materiales de construcción y venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena y varilla, no se encuentra permitido, como a continuación se muestra:





EXPEDIENTE: PAOT-2020-1609-SOT-416  
Y ACUMULADO PAOT-2021-1383-SOT-287

		Uso Permitido	Uso Prohibido							
<b>NOTAS:</b>										
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.										
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>										
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples	Mercados; bazar..	Habitacional	IHC Habitacional con Comercio en Planta Baja	IM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes
		Comercio al por menor de materiales de construcción	Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.							
			Tiendas de materiales de construcción, tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo.							
Comercio	Comercio al por mayor de combustibles	Comercio al por mayor de combustibles	Comercio al por mayor de combustibles; Tanques de almacenamiento y distribución de combustibles y gaseas.							
		Comercio de materiales de construcción; maquinaria y equipo pesado	Madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla							
		Central de abastos	Venta y renta de maquinaria y equipo pesado; grillas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas.							
Servicios	Sistemas y servicios	Central de abastos.	Central de abastos.							
		Rastros y frigoríficos	Rastros y frigoríficos							
		Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a .....	Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos.							

FUENTE: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Xochimilco, 2005.

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio de interés con la finalidad de constatar los hechos denunciados, visita de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se identificó la existencia de un predio delimitado por muros de aproximadamente 3.50 metros y portón café, constatando al interior una cubierta de láminas acanaladas, así como varios vehículos consistentes en 1 camión de volteo, una camioneta y maquinaria, sin que se identificara alguna razón social en el sitio.

Asimismo, una de las personas denunciantes proporcionó en su escrito de denuncia diversas imágenes de las que se desprenden actividades de almacenamiento de materiales de construcción consistentes en arena y grava, así como una máquina retroexcavadora funcionando y 2 camiones de volteo.

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad, se notificó el oficio dirigido al propietario y/u ocupante del predio denunciado, 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 emisión de la presente resolución se haya atendido dicho requerimiento.

No obstante lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las actividades de venta de materiales de construcción son incompatibles con los usos de suelo permitidos, por lo que no son regularizables, aunado a que las mismas pueden representar un riesgo para las personas y sus



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1609-SOT-416  
Y ACUMULADO PAOT-2021-1383-SOT-287

bienes, al no contar con las medidas de seguridad necesarias, sin que a la fecha se cuente con alguna respuesta al respecto. -----

En conclusión, se tiene que el predio ubicado en Cerrada y/o Prolongación Gladiola sin número, entre Camino Real al Ajusco y calle Arboledas, Colonia Ampliación Tepepan, Alcaldía Xochimilco, se realizan actividades de venta de materiales de construcción, sin que las mismas se encuentren permitidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, por lo que a fin de dar cumplimiento a la normatividad en materia de establecimiento mercantil, por ser asunto de su competencia, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar visita de verificación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad, el resultado de su actuación, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2875-2022, -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en el sitio de interés, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que se realizan actividades que son contrarias a la zonificación aplicable al caso. -----

## 2.- En materia ambiental (ruido, emisión de partículas a la atmósfera y vibraciones).

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en su artículo 151 de la dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de **ruido, olores y vibraciones**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de este, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

Adicionalmente, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013**, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A). -----

En relación a la materia de vibraciones, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles para vibraciones mecánicas, de conformidad con la Norma Ambiental **NADF-004-AMBT-2004** que establece que el límite máximo permisible para el valor de dosis de vibración en el punto de medición será de **0,26 m/s<sup>2</sup>1.75**. -----

Durante la diligencia realizada por personal adscrito a esta Entidad en el sitio de denuncia, no se percibieron emisiones sonoras, polvo o vibraciones derivados de alguna actividad al interior. -----

No obstante lo anterior, no se descarta la existencia de los mismos, por lo que una vez que se cumpla el uso de suelo permitido en la zonificación aplicable al caso, estos cesarán en consecuencia. -----

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, 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1609-SOT-416  
Y ACUMULADO PAOT-2021-1383-SOT-287

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Cerrada y/o Prolongación Gladiola sin número, entre Camino Real al Ajusco y calle Arboledas, Colonia Ampliación Tepepan, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para venta de materiales de construcción y venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena y varilla, no se encuentra permitido. -----
2. De la investigación realizada, se desprende que en el predio denunciado se llevan a cabo actividades de venta de materiales de construcción, así como el uso de maquinaria pesada y camiones de volteo, las cuales son incompatibles con las permitidas en la zonificación aplicable al mismo. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las actividades que se realizan en el sitio denunciado, se encuentran prohibidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco y pueden representar un riesgo para las personas y sus bienes al no contar con las medidas de seguridad necesarias, lo cual fue solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-2875-2022 por esta Entidad y enviar el resultado de su actuación. -----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en el sitio de interés, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que en el mismo, se realizan actividades que son contrarias a la zonificación aplicable al caso. -----
5. En materia ambiental, no obstante que durante la diligencia realizada no se percibieron emisiones sonoras, emisiones a la atmósfera y vibraciones provenientes del sitio investigado, las mismas no se descartan derivado de las actividades que se realizan en el sitio, por lo que una vez que se cumpla el uso de suelo permitido en la zonificación aplicable al caso, estos cesarán en consecuencia. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1609-SOT-416  
Y ACUMULADO PAOT-2021-1383-SOT-287

**SEGUNDO.** -Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco y a la Dirección General del 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/JDNN/MEAG

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321  
Página 6 de 6

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS