

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3986-SOT-1281

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **07 ABR 2026**

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 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-2025-3986-SOT-1281, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

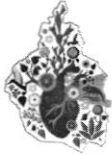
ANTECEDENTES

Con fecha 12 de junio de 2025, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (emisiones sonoras), por la operación de una escuela de baile en el inmueble ubicado en Calle Calvario número 3, Colonia San Gregorio Atlapulco, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de julio de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, se solicitó información a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (emisiones sonoras), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental 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 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)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, 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 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

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. -----

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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que, de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3986-SOT-1281

su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.** -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano.**-----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.**

Finalmente, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las **constancias**, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública.** También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al predio ubicado en Calle Calvario número 3, Colonia San Gregorio Atlapulco, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **HM/3/30** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), **donde los usos del suelo para academias de danza y salones de baile aparecen como permitido.**-----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3986-SOT-1281

CIUDAD DE MÉXICO SPOTMET CiudadMX
Fecha: 20/3/2025 10:44:30 AM

Información General

Cuenta Catastral: 071_786_13

Dirección

Calle y Número: CALVARIO 3
Colonia: SAN GREGORIO ATLAPULCO
Código Postal: 16600
Superficie del Predio: 317 m2

Ubicación del Predio

2009 e ciudadmx, seadvi
Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	#2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto <small>Ver Tabla de Uso</small>	3	4-	30	0	R.1500 (Una vivienda cada 500.0 m ² a 1,000.0 m ² de terreno o lo que indique el programa correspondiente.)	667	0

*VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Uso Permitido
Uso Prohibido

NOTAS:

- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.
- 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.
- La presente tabla de usos del suelo no aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas, a la que cuenta con normatividad específica.

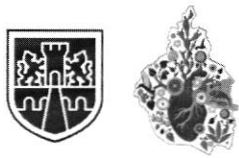
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Uso	Uso Prohibido	H Habitacional	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrios	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes
Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados genéticos, taller médico dental.								
Centros anestésicos, clínicas y hospitales veterinarios.								
Servicios de educación preescolar y guarderías de menores.								
Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles).								
Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.								
Capacitación técnica y de oficios, academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo de datos, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, fisco culturalista, natación, pesca y similares.								
Bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales.								
a escala vecinal								
Comida para llevar o para suministro por acortado a escala vecinal.								
Servicios de alimentación y bebidas en general.								
Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante, cafeterías, bares, salones-bares, centros nocturnos, discotecas, coquecerías y pizzerías.								
Hotelería, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes.								

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto 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 desde la vía pública se observó un inmueble de dos niveles de altura con fachada en color naranja y zaguán metálico color café, en planta baja se localizaban dos accesorias con cortina metálica color negro semi abierta en la que se encontraba colocada una lona con publicidad en la que se leía "Clases de Jumping", durante la diligencia, personal actuante fue atendido por una persona quien manifestó ser habitante del lugar, quien refiere que las actividades del establecimiento mercantil, consisten en impartir clases de jumping únicamente con previa cita, durante la estancia no habían actividades, como se ve a continuación:



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



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

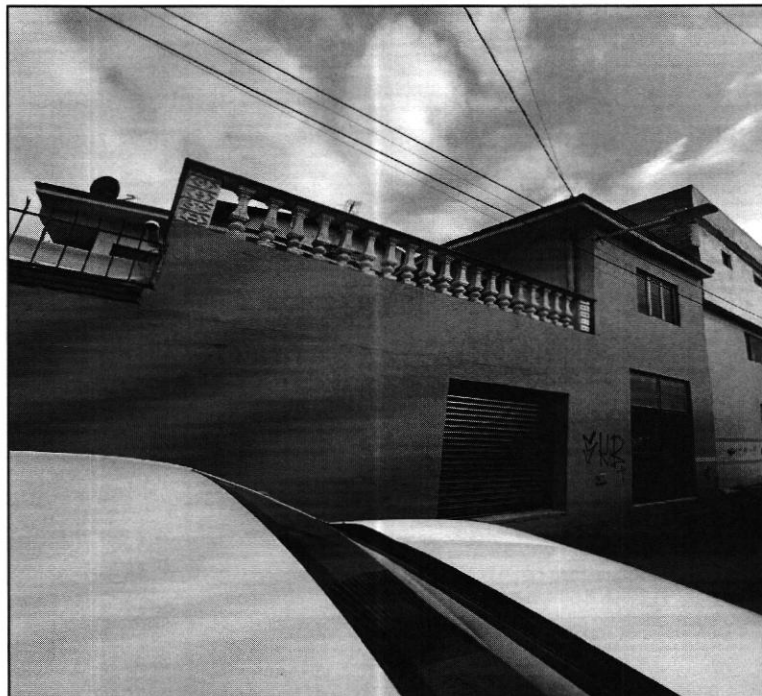
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3986-SOT-1281

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-08704-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, 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, **requerimiento que no ha sido atendido a la emisión del presente instrumento.**-----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-7396-2025, se solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, remitir copia de los Certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades que se hayan emitido para el predio de interés, **requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.**-----

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó nuevamente en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un inmueble de dos niveles de altura con fachada en color naranja y zaguán metálico color café, en planta baja se localizaban dos accesorias con cortina metálica cerradas, **no se constató anuncios, letreros, denominación y/o razón social que dieran indicios a la operación de un establecimiento mercantil,** como se ve a continuación: -----



FUENTE: RECONOCIMIENTO DE HECHOS PAOT

g

al

3

p



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3986-SOT-1281

En conclusión, se tiene que durante las primeras diligencias se constató la operación de "Clases de Jumping", las cuales consisten en ejercicio que mezcla la actividad de un mini trampolín y música grabada, toda vez que sobre una de las Cortines metálicas que se encuentran en planta baja, se localizaba una lona refiriendo la actividad y un número de contacto, no obstante, durante el último reconocimiento de los hechos, ya no se logró ver en la fachada información de la actividad objeto de interés, ni se percibieron actividades al interior del inmueble. Cabe mencionar que el uso de suelo para academias de baile y salones de baile aparecen como permitidos en la zonificación que le concede el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, por lo que está Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia que nos ocupa.-----

2.- En materia ambiental (emisiones sonoras).

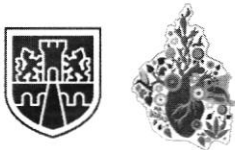
Por cuanto hace a la materia ambiental, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que quedan prohibidas las emisiones de **ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, **olores** y vapores, así como la contaminación visual que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.-----

En virtud de lo anterior, 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).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se percibieron emisiones sonoras provenientes de la operación de "Clases de Jumping", aunado a que de la última diligencia, ya no se constató letreros y/o anuncios sobre dicha actividad por lo que se presume que la actividad cesó.-----

En virtud de lo anterior, se realizaron diversas llamadas telefónicas a la persona denunciante al número proporcionado como medio de contacto, con el objetivo de corroborar si la actividad



persistía y las emisiones sonoras que generaban molestias, sin embargo no atendió ninguna llamada.-----

En conclusión, durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad no constató la emisión de ruido proveniente de la actividad que se realizaba, en ese sentido "Clases de Jumping", aunado a que la persona denunciante no atendió las llamadas con el objetivo de recabar información y si las molestias por ruido se seguían generando, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental.-----

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, 85 fracción X y 89 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 Calle Calvario número 3, Colonia San Gregorio Atlapulco, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación **HM/3/30** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), **donde los usos del suelo para academias de danza y salones de baile aparecen como permitido.**-----
2. Durante la primera diligencia se constató la operación de un establecimiento mercantil consistente en ejercicio que mezcla la actividad en un mini trampolín y música grabada, denominado "Clases de Jumping", toda vez que en planta baja se localizaba una accesoria con cortina metálica en donde se ostentaba una lona publicitando dicha actividad; sin embargo, durante la última diligencia se encontró cerrado y sin publicidad por lo que se prevé que la actividad cesó.-----
3. En materia ambiental, durante las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Subprocuraduría no se percibieron emisiones sonoras provenientes de dicha actividad, por lo que mediante diversas llamadas telefónicas realizadas a la persona denunciante al número proporcionado como medio de contacto, se solicitó que refiriera si la actividad persistía y el ruido que generaba molestias; sin embargo no atendió las llamadas, por lo que esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental.-----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3986-SOT-1281

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.-----

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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

IGF/BGM/BASC