



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5709-SOT-1214
y acumulados PAOT-2022-3000-SOT-763
PAOT-2023-2647-SPA-1874

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 MAY 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, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5709-SOT-1214 y acumulados PAOT-2022-3000-SOT-763, PAOT-2023-2647-SPA-1874, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

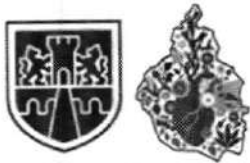
ANTECEDENTES

Con fechas 03 de noviembre de 2021, 02 de junio de 2022 y 09 de mayo de 2023 tres 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, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunciaron ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido, vibraciones y emisiones a la atmosfera) por las actividades de una lavandería industrial denominada "Lavartex" en el predio ubicado en Calle Mar Caspio número 32, Colonia Nextlita, Alcaldía Miguel Hidalgo; mismas que fue admitidas y acumuladas mediante acuerdos de fechas 23 de noviembre de 2021, 16 de junio de 2022 y 22 de mayo de 2023, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 6 fracción IV, 15 BIS 4, 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. -----

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), y ambiental (ruido, vibraciones y emisiones a la atmosfera), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra publicada el 13 de enero de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada el 18 de julio de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Norma Ambiental NADF-004-AMBT-2004, todas para el Distrito Federal; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5709-SOT-1214
y acumulados PAOT-2022-3000-SOT-763
PAOT-2023-2647-SPA-1874

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)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene 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; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

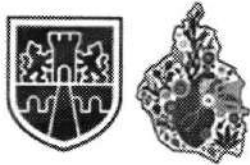
Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé que "(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)". -----

Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

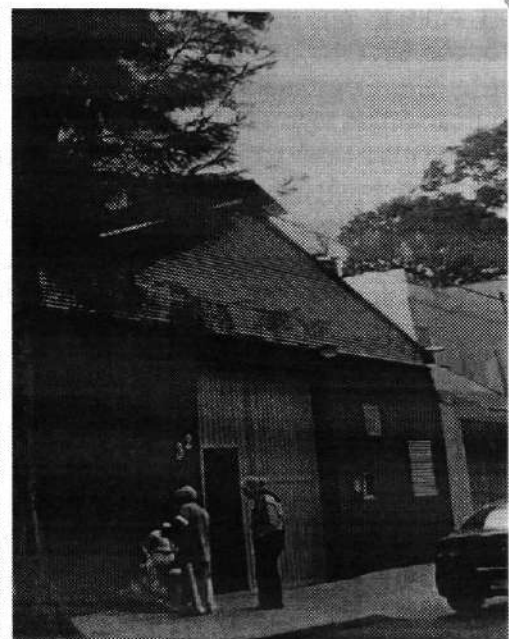
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5709-SOT-1214
y acumulados PAOT-2022-3000-SOT-763
PAOT-2023-2647-SPA-1874

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

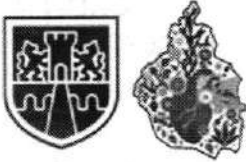
Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda por cada 50 m² de terreno), donde el uso de suelo para lavanderías se encuentra prohibido. -

Ahora bien, de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 27 de abril y 28 de julio de 2022, se observó un predio delimitado por una barda de concreto y portón metálico de acceso y cubierto por una estructura metálica tipo nave industrial con un frente de 11 metros aproximadamente, en la que en su interior opera un establecimiento mercantil con giro de lavandería, identificando la denominación "Lavartex", así como a trabajadores al interior de dicha nave industrial, constatando el funcionamiento de diversos equipos de lavadoras y secadoras. -----



Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de fecha 27 de abril y 28 de julio de 2022.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-5105-2021 de fecha 10 de diciembre de 2021, mismo que fue notificado en fecha 28 de abril de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o administrador del predio objeto de denuncia, con la finalidad de emplazarlo a realizar manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentar ante esta Procuraduría



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-5709-SOT-1214
y acumulados PAOT-2022-3000-SOT-763
PAOT-2023-2647-SPA-1874**

las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble objeto de investigación, por lo que mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 05 de mayo de 2022, una persona que se ostentó como Apoderada legal de la empresa denominada "Servisan S.A. de C.V.", remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:

- a) Declaración de Apertura folio 763 de fecha 13 de diciembre de 1993, expedida por la entonces Delegación Miguel Hidalgo, para el establecimiento mercantil con giro de industria ligera denominado "SERVISAN S.A. de C.V." para un uso de suelo de lavandería industrial. -----
- b) Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1798-93, folio número 21361 y fecha de expedición 30 de septiembre de 1993, en el que se asentó que, el uso de suelo para lavandería industrial, es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la propia Delegación, y por haberse demostrado la continuidad del uso en el mismo domicilio se convalidan los derechos legítimamente adquiridos en una superficie de 1,610.00 m²; asimismo se señala que dicha constancia es de vigencia permanente y no requiere revalidación. -----

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-5337-2021, de fecha 17 de diciembre de 2021 emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, remitir todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para el predio objeto de denuncia, en respuesta mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/241/2023, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General en mención, informó contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades folio 21559 con fecha de expedición 03 de mayo de 2006, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 102066-151PEAL14 de fecha de expedición 05 de enero de 2015 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital Folio número 56196-151VIJO21D de fecha de expedición 01 de octubre de 2021, en los que se certificó que al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo para lavandería se encuentra prohibido el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Posteriormente, mediante oficio PAOT-05-300/300-8245-2022, de fecha 14 de septiembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la citada Dirección General, informar si cuenta con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1798-93, folio número 21361, por lo que a través de oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3371/2022, dicha Dirección, informó contar con la emisión de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1798-93, folio número 21361 con fecha de expedición 30 de septiembre de 1993, donde se acredita el derecho legítimamente adquirido para "Lavandería Industrial" en una superficie de 1,610.00 m², sin embargo, esa Dirección desconoce si se ha ejercido permanentemente el uso de suelo en el predio de interés, toda vez que, los derechos adquiridos prescribirán cuando se deje de ejercer el uso de que se



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-5709-SOT-1214
y acumulados PAOT-2022-3000-SOT-763
PAOT-2023-2647-SPA-1874**

trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios. -----

En este mismo orden de ideas, mediante oficio PAOT-05-300/300-9953-2022, de fecha 15 de noviembre de 2022, esta Entidad solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar los antecedentes prediales del inmueble de interés, así como las modificaciones que ha sufrido históricamente y los usos de suelo que ha tenido, señalando, en su caso, las fechas en las que se dieron de alta dichos usos, en respuesta mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/11981/2022, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Subtesorería en mención, informó que el uso de suelo ejercido en el predio de interés es de cualquier tipo de fábrica o talleres relacionados con industria en una superficie de construcción de 756 m², y no ha sufrido modificación alguna. -----

Aunado a lo anterior, y a efecto de mejor proveer, a través de los oficios PAOT-05-300/300-9929-2022, PAOT-05-300/300-4118-2023 y PAOT-05-300/300-8933-2023, de fechas 14 de noviembre de 2022, 09 de mayo y 25 de agosto de 2023, respectivamente, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del entonces Sistema de Aguas ahora Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informar si el predio de interés se encuentra registrado en el padrón de usuarios de ese Sistema señalando antigüedad y el uso de suelo bajo el cual se encuentra registrado, en respuesta a través del oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DAP-35420/DGSU/2023, la Dirección General en mención, informó que el uso de suelo registrado para el predio objeto de investigación es el de servicio de lavandería y tintorería de ropa, con fecha de alta de 01 de agosto de 1994, sin tener registro de haya sufrido algún cambio en el uso de suelo para el predio de mérito. ---

Adicionalmente, a través del oficio PAOT-05-300/300-8211-2022, de fecha 13 de septiembre de 2022, emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio en cuestión cuenta con Declaratoria de Apertura folio 763, así como si cuenta con aviso, solicitud de permiso revalidación y/o algún otro documento que ampare el funcionamiento del predio denunciado, por lo que mediante oficio AMH/DGGAJ/SEMEP/BLGP/3913/2022, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Dirección Ejecutiva en mención, informó contar con Aviso para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto con número de clave única del establecimiento MH2012-0804AVBA-00352367, con giro de industria ligera, lavandería industrial, denominada "SERVISAN, S.A. de C.V." en una superficie de 1,610 m², con base en la Declaración de Apertura folio 763 de fecha 13 de 1993 expedida para el predio objeto de investigación. -----

En conclusión, en el predio ubicado en **Calle Mar Caspio número 32, Colonia Nextlita, Alcaldía Miguel Hidalgo**, el uso de suelo para lavandería se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo; sin embargo, en el mismo opera un establecimiento mercantil denominado "Servisan S.A. de C.V.", con giro de lavandería industrial, actividades que se desarrollan al amparo de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1798-93, folio número 21361 con fecha de expedición 30 de



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-5709-SOT-1214
y acumulados PAOT-2022-3000-SOT-763
PAOT-2023-2647-SPA-1874**

septiembre de 1993, donde se acredita el derecho legítimamente adquirido para "Lavandería Industrial" en una superficie de 1,610.00 m², toda vez que, de las constancias que obran en el expediente se depende que dicho uso se ha ejercido permanentemente desde que fue tramitada la mencionada constancia.-----

2.-En materia ambiental (ruido, vibraciones y emisiones a la atmosfera)

Es de mencionar que, el artículo el artículo 123 de la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México dispone que todas las personas estén obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmosfera, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones.-----

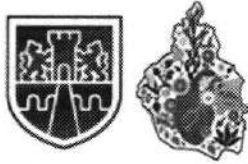
De igual forma, el artículo 151 de la Ley en cita, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; asimismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes fijas, es decir, de los establecimientos mercantiles, que generen emisiones sonoras, están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación.-----

Por su parte de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, la cual establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles, los cuales son: 65 dB (A) de 06:00 a 20:00 horas y 62 dB (A) de 20:00 a 06:00 horas, en el punto de referencia; mientras que en el punto de denuncia son de 63 dB (A) de 06:00 a 20:00 horas y 60 dB (A) de 20:00 a 06:00 horas.--

Por otra parte la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-004-AMBT-2004, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles para vibraciones mecánicas, que deben cumplir los responsables de fuentes emisoras.-----

Ahora bien, de la visita de reconocimiento de hechos de fecha 27 de abril de 2022, realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la operación de un establecimiento mercantil con giro de lavandería, percibiendo únicamente emisiones sonoras provenientes del interior del predio denunciado producto de maquinaria y equipo por lo que se procedió a realizar un estudio de emisiones sonoras desde el punto de referencia conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, en el que se determinó que las actividades de lavandería constituyen una fuente emisora, que no excede los límites máximos permisibles en el horario de 06:00 a 20:00 horas, toda vez que, generaba un nivel de fuente emisora corregido de 59.90 dB (A).-----

Posteriormente en fecha 28 de julio de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un nuevo reconocimiento de hechos en el que se constató un predio delimitado por una barda de concreto tipo nave industrial en el que se observó la operación de una lavandería, sin observar emisiones a la atmosfera ni percibir vibraciones mecánicas, sin embargo, se percibieron emisiones sonoras, por lo que se procedió a realizar una nueva medición de ruido en el punto de referencia, sin embargo se determinó que las actividades de lavandería constituyen una fuente emisora, que no excede los límites



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-5709-SOT-1214
y acumulados PAOT-2022-3000-SOT-763
PAOT-2023-2647-SPA-1874**

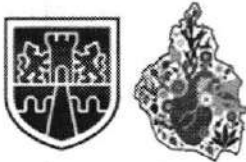
máximos permisibles en el horario de 06:00 a 20:00 horas, toda vez que, generaba un nivel de fuente emisora corregido de 49.28 dB (A).-----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-8652-2022, de fecha 11 de octubre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con autorización en materia ambiental para el inmueble objeto de investigación, en respuesta mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/DRRA/5898/2022, la Dirección de Regulación y Registros Ambientales de la Dirección General en mención, informó contar con los oficios SEDEMA/DGEIRA/DRRA/002058/2020, de fecha 28 de septiembre de 2020 y SEDEMA/DGEIRA/DRRA/000170/2021, de fecha 22 de enero de 2021, a través de las cuales se otorgó la Actualización de Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México, y se dan por cumplidas sus obligaciones ambientales a favor de la fuente fija SERVISAN, S.A. de C.V. -----

No obstante lo anterior, con el objeto de allegarse de mejores elementos, personal adscrito a esta Entidad, estableció comunicación vía telefónica con dos de las personas denunciantes, quienes proporcionaron fecha y hora para que personal de esta Entidad realizará una medición de ruido desde el punto de denuncia conforme a la Norma Ambiental antes citada, por lo que en fecha 14 de agosto de 2024, personal adscrito a esta Entidad realizó una nueva visita de reconocimiento de hechos en la que se constataron emisiones sonoras provenientes del interior del predio objeto de investigación, por lo que se procedió a realizar las mediciones de ruido correspondientes, por lo que en la primera medición se determinó que las actividades de lavandería constituyen una "Fuente emisora" sin embargo las emisiones sonoras de la fuente emisora, por sí sola, no exceden los límites máximos permisibles; asimismo en la segunda medición de ruido se determinó que, las actividades de lavandería constituyen una fuente emisora, que no excede los límites máximos permisibles en el punto de denuncia en el horario de 06:00 a 20:00 horas, toda vez que, generaba un nivel de fuente emisora corregido de 53.13 dB (A).-----

Posteriormente, de una nueva visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad en fecha 24 de octubre de 2024, se constató que en el predio objeto de investigación la operación de un establecimiento mercantil con giro de lavandería, percibiendo emisiones sonoras y vibraciones por lo que personal de esta Entidad, procedió a realizar una medición de ruido desde el punto de denuncia, en la que se determinó que el establecimiento mercantil constituye una fuente emisora, que no excede los límites máximos permisibles en el punto de denuncia, toda vez que, generaba un nivel de fuente emisora corregido de 51.02 dB (A). -----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar la medición de emisiones de vibraciones mecánicas, conforme a la Norma Ambiental NADF-004-AMBT-2004, en la que se determinó que el establecimiento mercantil con giro de lavandería constituye una fuente emisora que en las condiciones normales de operación, no excede el límite máximo permisible en el punto de denuncia de 0.015 m/s^2 , que deben cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas dentro del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México.-----



No obstante lo anterior, a través de los oficios PAOT-05-300/300-9551-2024 y PAOT-05-300/300-12189-2024, de fechas 13 de septiembre y 13 de diciembre de 2024, respectivamente, se exhortó al encargado, propietario, poseedor y/o representante legal del establecimiento mercantil en cuestión, a tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras y vibraciones producidas por las actividades que se llevan a cabo al interior del inmueble, sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución se cuente con respuesta alguna. -----

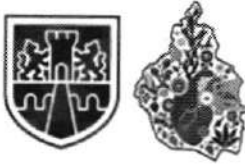
Aunado a lo anterior, personal adscrito realizó diversas llamadas con las personas denunciantes, en fechas 16 de julio de 2025, 22 de enero, 12 y 18 de febrero de 2026, con la finalidad de obtener mayor información sobre la presentación de emisiones sonoras y vibraciones, así como la intensidad y regularidad con que se presentan, sin embargo, dichas personas no atendieron las llamadas telefónicas. -----

En conclusión, en el predio ubicado en **Calle Mar Caspio número 32, Colonia Nextlita, Alcaldía Miguel Hidalgo** se constataron actividades relacionadas a la operación de una lavandería, mismas que generan emisiones sonoras y vibraciones; sin embargo, dichas actividades no exceden los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 63 dB (A) en el punto de denuncia en un horario de 06:00 a 20:00 horas, conforme a lo establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y de 0.015 m/s², en el punto de denuncia conforme a la Norma Ambiental NADF-004-AMBT-2004 ambas para el Distrito Federal. -----

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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Mar Caspio número 32, Colonia Nextlita, Alcaldía Miguel Hidalgo**, le aplica la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda por cada 50 m² de terreno), donde el uso de suelo para lavanderías se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
2. Al interior del predio denunciado se constató la operación de un establecimiento mercantil con giro de lavandería denominado "SERVISAN S.A. de C.V.", percibiendo emisiones sonoras y vibraciones. -----
3. Si bien es cierto que uso de suelo para lavandería se encuentra prohibido, en la zonificación aplicable al predio objeto de investigación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, también lo es que dichas



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5709-SOT-1214
y acumulados PAOT-2022-3000-SOT-763
PAOT-2023-2647-SPA-1874

actividades se desarrollan al amparo de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1798-93, folio número 21361 con fecha de expedición 30 de septiembre de 1993, donde se acredita el derecho legítimamente adquirido para "Lavandería Industrial" en una superficie de 1,610.00 m², toda vez que, de las constancias que obran en el expediente se desprende que dicho uso se ha ejercido permanentemente desde que fue tramitada la mencionada constancia. -----

4. De los estudios de emisiones sonoras y vibraciones mecánicas realizados por personal adscrito a esta Entidad desde punto de denuncia, se obtuvo un nivel de fuente emisora por debajo de los límites máximos permisibles en las Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y NADF-004-AMBT-2004, ambas para el Distrito Federal, no obstante lo anterior, se exhortó al encargado, propietario, poseedor y/o representante legal del establecimiento mercantil en cuestión, a tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras y vibraciones producidas por las actividades que se llevan a cabo al interior del inmueble objeto de denuncia.

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. -----

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. -----

SSJ/MAZA/ADLCT