

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3130-SOT-994

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 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 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-2025-3130-SOT-994, relacionado con la denuncia ciudadana presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de mayo del 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial; denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por la operación de un establecimiento con giro de centro cultural en el inmueble ubicado en Calle Plaza Cantaritos número 4 y/o Manzana 23 Lote 10, Colonia Dr. Alfonso Ortiz Tirado, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante el Acuerdo de fecha 28 de mayo del 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, así también, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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. -----

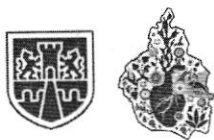
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013; todas de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos investigados, 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 de la Ciudad de México, 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3130-SOT-994

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 de la Ciudad de México 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 y Parciales de Desarrollo Urbano, 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. -----

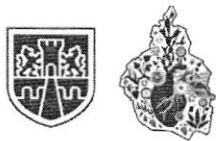
En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, 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. ---

En relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley 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. -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. -----

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. -----



Al respecto de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HM/3/40/B (Habitacional con Mixto, 3 niveles permitidos, 40 % mínimo de área libre, Densidad Baja (una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para centros comunitarios y culturales, así como salas de conciertos **se encuentra PERMITIDO**, de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo de dicho Programa. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 05 de agosto de 2025, se constató un inmueble conformado por 3 niveles, sin ostentar letrero o denominación que refiera las actividades que se realizan, no se constató actividades en el inmueble, una persona que se encontraba en el nivel 3, señaló que en el sitio se realizan "*cantos medicinales*". -----

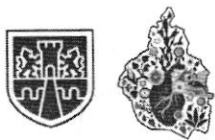
En este sentido, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300 06191-2025 de fecha 09 de junio de 2025, dirigido al Propietario, Representante legal y/o Poseedor del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara los documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble en cuestión, sin que al momento en que se emite la presente resolución administrativa se tenga respuesta de lo solicitado. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-06288-2025 de fecha 09 de junio de 2025, se solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, informar si el uso de suelo para centros comunitarios y culturales, así como salas de conciertos, se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio de referencia. Así como, Informar si para el predio de mérito, cuenta con Certificado en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de suelo para las actividades antes descritas en el inmueble de mérito. -----

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3585/2025 de fecha 26 de agosto de 2025, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, informó que para el predio en comento, el uso de suelo para "CENTROS COMUNITARIOS" Y CULTURALES" y "SALAS DE CONCIERTO" se encuentran PERMITIDOS. Asimismo, informó, que de la búsqueda con los datos proporcionados y el análisis en los registros de esa Dirección, sobre la emisión de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, localizó el siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 82229-151FIDA14, expedido el 29 de octubre de 2014, en el que los usos antes señalados se encuentran como **PERMITIDOS**. -----

En conclusión, si bien es cierto que en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, no se constataron las actividades denunciadas en el inmueble ubicado en Calle Plaza Cantaritos número 4 y/o Manzana 23 Lote 10, Colonia Dr. Alfonso Ortiz Tirado, Alcaldía Iztapalapa, lo cierto es que las actividades denunciadas, consistentes en la operación de un centro cultural, se encuentran PERMITIDAS de acuerdo a la zonificación aplicable HM/3/40/B (Habitacional con Mixto, 3 niveles permitidos, 40 % mínimo de área libre, Densidad Baja (una vivienda cada 100 m² de terreno), prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3130-SOT-994

2. En materia ambiental (ruido)

En materia de ruido, de conformidad a lo previsto en el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, correspondientes. -----

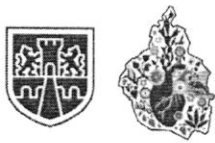
Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 05 de agosto de 2025, se constató un inmueble conformado por 3 niveles, sin ostentar letrero o denominación que refiera las actividades que se realizan, no se constató actividades en el inmueble ni emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble de referencia. -----

Sin embargo, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-6191-2025 de fecha 09 de junio de 2025 dirigido al Propietario, Representante legal y/o Poseedor del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar el ruido generado en dicho establecimiento mercantil, sin que al momento en que se emite la presente resolución administrativa se tenga respuesta de lo solicitado. -----

En ese sentido, a efecto de recabar mayores elementos que pudieran ser valorados en la sustanciación de la investigación que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó las siguientes actuaciones para su atención: -----

En fecha 05 de agosto de 2025, se realizó llamada telefónica a la persona denunciante con la finalidad de acordar cita para llevar a cabo la medición desde punto de denuncia, en la cual, la persona denunciante manifestó que las molestias persisten, por lo que se agendó el día 11 de agosto de 2025 para llevar a cabo la medición. -----



En fecha 11 de agosto de 2025, se realizó llamada telefónica a la persona denunciante con la finalidad de realizar un estudio de emisiones sonoras desde punto de denuncia, en la cual, la persona denunciante manifestó que los ruidos persisten con modificaciones ya que los eventos se cambiaron al fin de semana, sin embargo, la persona denunciante indicó que realizaría un sondeo, en caso de emitirse sonido entre semana. -----

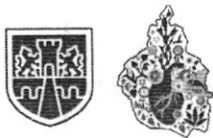
En fechas 20 y 26 de agosto de 2025, se realizaron llamadas telefónicas a la persona denunciante con la finalidad de realizar un estudio de emisiones sonoras desde punto de denuncia, dichas llamadas no fueron atendidas. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que no fue posible obtener mayores elementos en materia ambiental (ruido) para la continuación de la investigación que nos ocupa, por lo que se configura una imposibilidad legal y material, conforme al artículo 27 fracción III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 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 Plaza Cantaritos número 4 y/o Manzana 23 Lote 10, Colonia Dr. Alfonso Ortiz Tirado, Alcaldía Iztapalapa, le aplica de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la zonificación HHM/3/40/B (Habitacional con Mixto, 3 niveles permitidos, 40 % mínimo de área libre, Densidad Baja (una vivienda cada 100 m2 de terreno), donde el uso de suelo para centros comunitarios y culturales, así como salas de conciertos se encuentra **PERMITIDO**, de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo de dicho Programa. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 05 de agosto de 2025, se constató un inmueble conformado por 3 niveles, sin ostentar letrero o denominación que refiera las actividades que se realizan. No se constataron actividades en el inmueble ni emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble de referencia. Sin embargo, una persona que se encontraba en el nivel 3, señaló que en el sitio se realizan "cantos medicinales". -----
3. Si bien es cierto que en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, no se constataron las actividades denunciadas en el inmueble ubicado en Calle Plaza Cantaritos número 4 y/o Manzana 23 Lote 10, Colonia Dr. Alfonso Ortiz Tirado, Alcaldía Iztapalapa, lo cierto es que las actividades denunciadas, consistentes en la operación de un centro cultural, se encuentran PERMITIDAS de acuerdo a la -----



zonificación aplicable HM/3/40/B (Habitacional con Mixto, 3 niveles permitidos, 40 % mínimo de área libre, Densidad Baja (una vivienda cada 100 m² de terreno), prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa. -----

4. De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que no fue posible obtener mayores elementos en materia ambiental (ruido) para la continuación de la investigación que nos ocupa. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de 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 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. -----

SSJ/JHM/RCV