



Expediente: PAOT-2025-3114-SOT-978

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 OCT 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 **PAOT-2025-3114-SOT-978**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de mayo 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas), por la operación de un establecimiento mercantil con giro de heladería denominado "Quiero Gelato" ubicado en **Calle Ámsterdam, número 137, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2025. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que los hechos investigados corresponden al inmueble ubicado en **Calle Ámsterdam, número 137, Local A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. ---

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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 y afectación de áreas jardinadas), como lo son el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 todas las anteriores para 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) y ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas)

Al respecto, 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 de Desarrollo Urbano. -----



Expediente: PAOT-2025-3114-SOT-978

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Aunado a ello, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su capítulo I artículo 158 fracción II tercer párrafo, que una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas. -----

En cuanto al ruido, el artículo 189 de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, establece que todas las **personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables.** -----

Por otro lado, le informo que el artículo 214 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

De igual manera, 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 **un límite máximo permisible de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.** -----

Por otra parte, en lo que se refiere a la afectación de áreas jardinadas, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece en su artículo 62 Bis inciso A, que los particulares podrán hacer la rehabilitación o mejora de jardineras o áreas verdes existentes en banquetas, que no requieran Autorización e Impacto Ambiental y que incluyan elementos listados en la paleta vegetal establecida por la autoridad competente de acuerdo con la normatividad, exceptuando trabajos de poda, trasplante o derribo de arbolado y la extracción de cubierta vegetal o suelo, debiendo presentar para tal efecto el Aviso Vecinal para trabajos menores, obtenido a través de la Plataforma Digital. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/15/20/90** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 90 m² mínimos de vivienda), **en donde el uso del suelo para la operación de una heladería, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se le considera prohibido.** -----



Expediente: PAOT-2025-3114-SOT-978

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa un inmueble de carácter preexistente en cuya planta baja se identificó un rotulado que anuncia el establecimiento mercantil denominado "Quiero Gelato" con giro de heladería y/o nevería, al frente del local se localizaron enseres con diversas macetas con plantas así como dos individuos arbóreos en buen estado y sin afectaciones aparentes, además, es importante mencionar que no se percibieron emisiones sonoras provenientes de las actividades que se llevan a cabo en el inmueble de mérito. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-06173-2025, dirigido al Propietario, Encargado, Poseedor, y/o Representante Legal del inmueble objeto de denuncia, en el que **se exhortó al particular a cumplir con los permisos y/o autorizaciones que le permitan realizar las actividades objeto de investigación, y aportar los elementos de convicción que estime conducentes, a fin de que sean considerados por esta Entidad en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente, así como ejecutar las acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles establecidos en la norma NADF-005-AMBT-2013.** Sin embargo, al momento de la emisión de la presente resolución administrativa no se tiene respuesta de dicha persona. -----

Aunado a lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección del Registro de los Planes y Programas** de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3412/2025** de fecha 15 de agosto de 2025, informó que tras una búsqueda en los registros de esa Dirección no se localizó la expedición de ningún Certificado que permita el Uso del Suelo para heladería en el inmueble de mérito, así mismo confirmó que el uso del suelo para heladería no se encuentra en la tabla de usos del suelo del Programa, por lo que el inmueble deberá apegarse a los usos del suelo establecidos en el mismo. -----

Adicionalmente, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el oficio número **ACUH/DGG/SVR/4831/2025** de fecha 22 de septiembre de 2025, informó que emitió orden de visita de verificación número **ACUH/DGG/SVR/JVE/OV/EM/0746/2025** el día 22 de abril del presente año, no siendo posible la realización de la diligencia debido a que se constató que se trataba del local A, por lo que el domicilio **Calle Ámsterdam, número 137, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, señalado en la orden de visita de verificación está incompleto. -----

En conclusión, derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el inmueble de mérito se encuentra operando un establecimiento mercantil con giro de heladería y/o nevería, del cual no se tiene antecedente de ninguna documental que acredite las actividades que se realizan en el mismo, por lo que corresponde a la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el establecimiento denominado "Quiero Gelato" con giro de heladería y/o nevería, en el inmueble ubicado en **Calle Ámsterdam, número 137, Local A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado derivado de dichas actuaciones. -----

Por lo que respecta en materia ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas), durante el reconocimiento de hechos, ubicados al frente del local, se localizaron enseres con diversas macetas con plantas, así como dos individuos arbóreos en buen estado y sin afectaciones aparentes, cabe destacar que no se percibieron emisiones sonoras provenientes de las actividades que se llevan a cabo en el inmueble



Expediente: PAOT-2025-3114-SOT-978

objeto de denuncia, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

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 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 Ámsterdam, número 137, Local A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/15/20/90** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 90 m² mínimos de vivienda), **en donde el uso del suelo para la operación de una heladería, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se le considera prohibido.** -----
2. Derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el inmueble de mérito se encuentra operando un establecimiento mercantil con giro de heladería y/o nevería, del cual no se tiene antecedente de ninguna documental que acredite las actividades que se realizan en el mismo, por lo que corresponde a la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el establecimiento denominado "Quiero Gelato" con giro de heladería y/o nevería, en el inmueble ubicado en **Calle Ámsterdam, número 137, Local A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado derivado de dichas actuaciones. -----
3. En materia ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas durante el reconocimiento de hechos, ubicados al frente del local, se localizaron enseres con diversas macetas con plantas, así como dos individuos arbóreos en buen estado y sin afectaciones aparentes, cabe destacar que no se percibieron emisiones sonoras provenientes de las actividades que se llevan a cabo en el inmueble objeto de denuncia, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-3114-SOT-978

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 y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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, el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del 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.-----

RAGT/JJM