

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 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, 27 fracción III, 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-2025-5913-SOT-1793, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de septiembre 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera), por las actividades de un establecimiento mercantil con giro de venta de comida y elaboración de pan y sus derivados, que se ubica en calle Luisa número 135, planta baja, colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de septiembre de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante 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 y emisión de partículas a la atmósfera), como es: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, Ley Ambiental de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-011-AMBT-2018, que establece los criterios para la reducción de las
Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5913-SOT-1793

emisiones a la atmosfera de compuestos orgánicos volátiles emitidos por fuentes fijas de competencia de la Ciudad de México. -----

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).

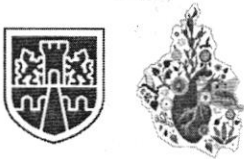
La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad 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 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 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 de la Ciudad de México prevé que "(...) *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los*



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5913-SOT-1793

programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...). -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.00 m² de terreno), **donde el uso de suelo para panadería se encuentra prohibido.** -----

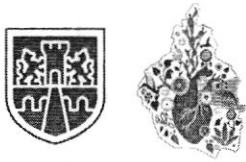
Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de septiembre de 2025 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble preexistente de cuatro niveles con una accesoria en planta baja con letrero de "PANADERIA". En dicha diligencia se constató actividades de panadería y venta en mostrador. -----

En la citada diligencia se notificó el oficio PAOT-05-300/300-10909-2025, de fecha 19 de septiembre de 2025 dirigido al Propietario, Poseedor y/o Encargado del establecimiento mercantil, en el predio objeto de investigación invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En virtud de lo anterior, una persona que se ostentó como propietario, mediante un escrito entregado en la oficialía de partes de esta Procuraduría con fecha de entrega de 03 de octubre de 2025, manifestó que "(...) *mi negocio con el giro de elaboración de pan y expendio en una superficie de 60 metros cuadrados están en proceso de autorización por tal motivo no es posible presentarles los permisos correspondientes que autoricen el legal funcionamiento del mismo. (...)*" asimismo anexó copia simple de solicitud de registro para el trámite ante Ventanilla Única de Construcción del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de ID de Trámite: 01102025049. -----

Mediante escrito ingresado en fecha 07 de octubre de 2025 ante oficialía de partes de esta Procuraduría, una persona que se ostentó como propietario manifestó que "(...) *Una vez que se obtenga el Certificado Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad se anexará el documento mismo en alcance al escrito (...)*". -----

De lo mencionado en los escritos, a la fecha de la emisión de la presente no se ha presentado el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 01102025049. ---

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-10839-2025, se solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si para el predio investigado se emitió certificado de



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5913-SOT-1793

uso del suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de la investigación, que acredite el uso del suelo con giro de venta de comida, elaboración de pan y sus derivados, sin que a la fecha de la emisión del presente se cuente con respuesta. -----

Asimismo, en fecha 11 de febrero de 2026, se realizó una nueva consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET-CDMX), en donde se hizo constar que a la fecha no se cuenta con la emisión de un certificado de uso del suelo que certifique el uso para panadería. -----

En este marco, mediante oficio PAOT-05-300/300-10819-2025, de fecha 19 de septiembre 2025, se solicitó a la Dirección General Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) por las actividades de venta de comida y elaboración de pan que se realizan ubicado en el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV"A"/15392/2025, de fecha 10 de noviembre de 2025, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación Administrativa "A", adscrita a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa, de esa Dirección General, informo que se programó visita de verificación con número de expediente **DVA/A/EM/318/2025**, mismo que se encuentra en substanciación. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que, **hasta julio de 2019** el inmueble contaba con una accesoria en planta baja con establecimiento de venta de comida corrida, **posteriormente de marzo de 2023 hasta diciembre de 2024**, en el inmueble se encontraba una accesoria con cortina metálica corrediza sin razón social, finalmente para **septiembre 2025** en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, se aprecia que la accesoria en planta baja tiene un establecimiento mercantil en funcionamiento con giro de panadería, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Julio 2019



Marzo 2023

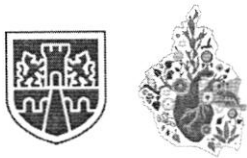
Fuente: Google Maps

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13621

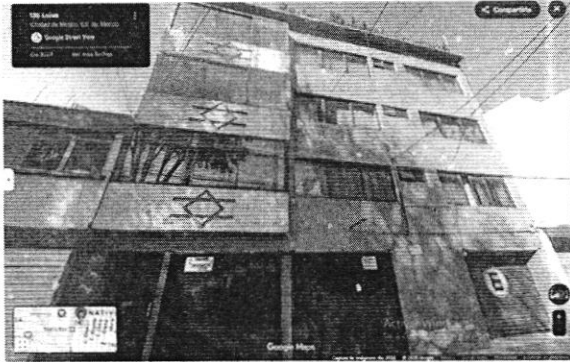
Página 4 de 9



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

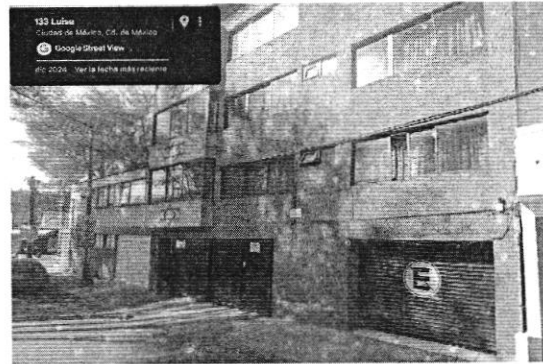
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-5913-SOT-1793

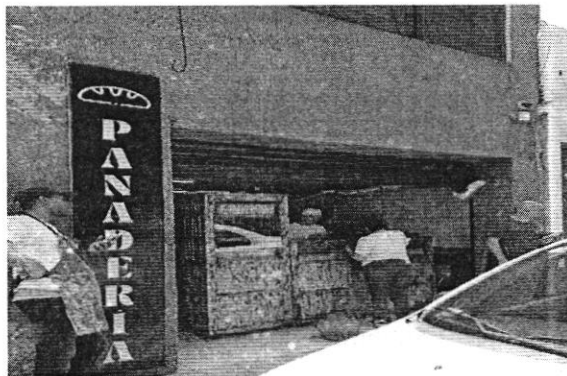


Diciembre 2024

Fuente: Google Maps



Diciembre 2024



Septiembre 2025

Fuente: reconocimiento de hechos por personal de la PAOT



Septiembre 2025

De lo antes expuesto, se concluye que las actividades de panadería que se realizan en el predio ubicado en calle Luisa número 135, planta baja, colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez se encuentran prohibidas conforme a la zonificación **H4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.00 m² de terreno) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, aunado a que no cuenta con Certificado de Uso de Suelo con el que se acredite dicha actividad. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación con número de expediente DVA/EM/318/2025, informada mediante oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV "A"/15392/2025, de fecha 10 de noviembre de 2025,

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13621

Página 5 de 9



así como la verificación en materia de **uso de suelo** solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-10819-2025, e imponer las medidas y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----

2. En materia ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera).

Asimismo, el artículo 214 de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones (entre otras) de ruido, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; por lo que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para su recuperación y disminución, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

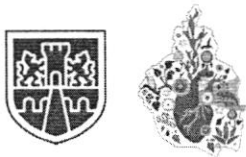
Para el caso que nos ocupa, particularmente la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para el entonces Distrito Federal, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras y la norma ambiental. -----

Adicionalmente, respecto a las emisiones a la atmósfera, las personas físicas o morales que realicen actividades industriales ubicadas en la Ciudad de México, deberán cumplir con los lineamientos técnicos de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-011-AMBT-2018, que establece los criterios para la reducción de las emisiones a la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles emitidos por fuentes fijas de competencia de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de septiembre de 2025 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó una accesoria en planta baja con giro mercantil de panadería no se percibieron emisiones sonoras generadas por actividades de panadería, sin embargo, del interior del establecimiento se percibió la emisión de olores y calor derivado de los hornos, se observó un ducto extractor de aire dirigido a la vía pública sin campana de extracción en la terminación del ducto. ----

Como se hizo del conocimiento en el apartado anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-10909-2025, al Propietario, Poseedor y/o Encargado del establecimiento mercantil en comento, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría. En respuesta, mediante escrito de fecha 7 de octubre, la persona que se ostentó como propietario realizó diversas manifestaciones entre las que se encuentra las siguientes: "(...) 2. Programa de calendarización de acciones para mitigar el ruido generado por las actividades que se desarrollan en el inmueble, conforme a la norma Ambiental para Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, con los niveles de ruido bajo <60 dBA. Argumentando que los instrumentos para hacer el pan se moverán de una manera menos perceptible para el ruido

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5913-SOT-1793

ocasionado por dicho material. (...) 3. Aforo de trabajadores de 7 personas para le realización del pan y sus derivados. 4. Horario 4:00 am a 4:00 pm, se empieza a hacer la masa en horario de 7:00 am se inicia el encendido de la masadora por 10 minutos de trabajo y una hora de descanso. 5. Para transportar el pan se usan bandejas, cajas y carros transportadores (...)" -----

De lo mencionado anteriormente en el escrito no se anexó el Programa para mitigar las emisiones sonoras generadas por el establecimiento, que indique las medidas y acciones que permitirán la disminución de las emisiones sonoras. -----

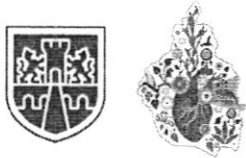
Respecto al programa de acciones dirigidas a la reducción de emisiones a la atmosfera generadas por las actividades que se desarrollan, en el escrito hace mención a los siguiente: "(...) *Para minimizar la contaminación atmosférica se usarán conservadores naturales como el ácido ascórbico (vitamina C), extracto de canela y/o de romero los cuales también mejoran la calidad del producto. (...)*" y "(...) *se pondrá una tubería de mayor circunferencia conectada con los extractores con salida ajustable hacia la calle. (...)*" -----

Posteriormente, personal adscrito a esta unidad administrativa se comunicó con la persona denunciante del expediente en el que se actúa a fin de realizar una medición de ruido, desde el punto de denuncia, por lo que en fecha 22 de octubre de 2025, se emitió el Estudio de Emisiones en el que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- *El establecimiento mercantil (...) ubicado en calle Luisa número 135, planta baja, colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, constituye una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas generaba un nivel de fuente emisora corregido de (NFEC) 54.31 dB (A). -----*
- *Considerando el valor del nivel sonoro referido, se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación, no excede el límite máximo de 63.0 dB(A) para el punto de denuncia (Pd) en el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México. (...) -----*

A efecto de mejor proveer se mediante oficio PAOT-05-300/300-12763-2025, de fecha 31 de octubre de 2025, **se exhorto** al Propietario, Poseedor y/o Representante Legal del Establecimiento Mercantil, emplazándolo para que adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar minimizar o compensar los efectos generados por las emisiones sonoras generadas por dichas actividades mercantiles. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5913-SOT-1793

En conclusión, las emisiones sonoras generadas por las actividades de panadería ubicada en calle Luisa número 135, planta baja, colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, no rebasa los decibeles máximos permisibles en materia de ruido, no obstante, se exhortó al particular a respetar las Normas ambientales NADF-005-AMBT-2013 y NADF-011-AMBT-2018. -----

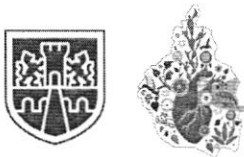
Finalmente, como se analizó en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)", una vez que el predio se sujete a los usos de suelo permitidos, en cumplimiento a la zonificación establecida en el Programa referido, las emisiones sonoras y de partículas dejarán de presentarse. --

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 Luisa número 135, planta baja, colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, conforme al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.00 m² de terreno), **donde el uso de suelo para panadería se encuentra prohibido.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con local comercial en la planta baja que ostenta letrero en su fachada que refiere "PANADERÍA" se constataron actividades elaboración de pan y venta en mostrador, no se percibieron ruidos generados por las actividades, sin embargo, si se percibieron olores y generación de calor por los hornos. -----
3. La Alcaldía Benito Juárez, realizó visita de verificación con número de expediente **DVA/A/EM/318/2025**, por lo que corresponde, informar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación número **DVA/A/EM/318/2025**, así como la verificación en materia de uso de suelo solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-10819-2025, solicitada por esta entidad e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando los argumentos vertidos en el presente. -----
4. Se realizó el Estudio de Emisiones en donde se concluyó que el establecimiento mercantil no rebasa el límite máximo, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5913-SOT-1793

NADF-005-AMBT-2013, no obstante, **se exhorto** al particular, para que adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar minimizar o compensar los efectos generados por las emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera generadas por dichas actividades mercantiles. -----

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. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz el Subprocuradora de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/MAZA/AHG