



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8175-SOT-2326
Y ACUMULADO PAOT-2025-3286-SOT-1038**

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-2024-8175-SOT-2326 y acumulado PAOT-2025-3286-SOT-1038, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fechas 05 de diciembre de 2024 y 20 de mayo de 2025, dos 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, solicitaron la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Entidad, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y afectación de áreas verdes), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Celaya número 9, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 13 de diciembre de 2024 y 02 de junio de 2025, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos denunciados, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciadas de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y afectación de áreas verdes), como son: la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, su Reglamento, la Ley Ambiental para la Ciudad de México, la Norma Ambiental -----

Handwritten marks: a vertical line with a downward arrow, a large 'X' mark, and a signature '38'.



NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

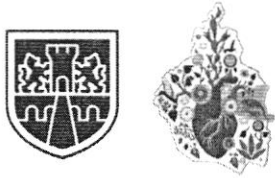
Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/15mts/20** (Habitacional, 15 metros máximos de altura y 20 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para **cafetería** se encuentra **prohibido**. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 16 de enero y 04 de agosto de 2025 y 16 de febrero de 2026, se constató un inmueble de tres niveles en el cual en planta baja se encuentra en funcionamiento el establecimiento mercantil denominado "Casa Melibea" con giro de cafetería. -----

En ese sentido, y a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio número PAOT-05-300/300-12419-2024, de fecha 13 de diciembre de 2024, al propietario, poseedor, y/o encargado del establecimiento mercantil denunciado. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como encargada del establecimiento denunciado, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 17 de enero de 2025, realizó diversas manifestaciones, y aportó como prueba, diversas documentales, entre ellas los siguientes documentos en copia simple: -----

1. Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-764-95, con folio 1191, con fecha de expedición el día 12 de abril de 1995, en el que se acredita el uso de suelo minisúper en una superficie de 150 m2. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 42188-151MOBE21D, de fecha de expedición 26 de julio de 2021, en el que certifica que le aplica la zonificación **H/15mts/20** (Habitacional, 15 metros máximos de altura y 20 % mínimo de área libre), y de los



usos de suelo permitidos no se encuentra señalado como permitido el uso de suelo de cafetería. -----

3. 4 fotografías de las jardineras en las que no se advierte que sufran de afectación. -----

De lo anterior se advierte que la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-764-95, con folio 1191, con fecha de expedición el día 12 de abril de 1995 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 42188-151MOBE21D, de fecha de expedición 26 de julio de 2021, con los que pretende acreditar el uso de suelo que ejerce (cafetería), no son los documentos idóneos, toda vez que la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es para un uso diverso al acreditado (minisúper) y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital no señala como permitido el uso de suelo de cafetería. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-12661-2024, de fecha 13 de diciembre de 2024, solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo de cafetería. Al respecto, la Dirección del Registro de Planes y Programas de esa Secretaría, informó mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/1851/2025, de fecha 25 de abril de 2025, que no localizó Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo de cafetería. -----

Por consiguiente, esta Subprocuraduría, solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-104-2025, de fecha 10 de enero de 2025, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, el uso de suelo para cafetería que se ejerce el establecimiento mercantil denominado "Casa Malibea" en el inmueble denunciado, se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, aunado a que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada en el oficio PAOT-05-



300/300-104-2025, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones impuestas. -----

2. En materia ambiental (ruido y afectación de área verde).

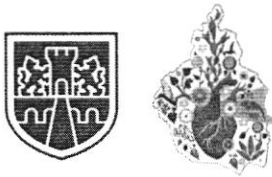
El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de ruido** así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, **así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine.** -----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se **encuentran 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. -----

Asimismo, establece que **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.** -----

Por otra parte, la norma ambiental **NADF-005-AMBT-2013** 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. -----

En ese orden ideas, el artículo 113 fracciones I y II de la citada Ley, establece que **quién dañe un área verde en la Ciudad de México**, el responsable **deberá reparar los daños causados, restaurando el área afectada**, en caso de que no fuese posible se llevará a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8175-SOT-2326
Y ACUMULADO PAOT-2025-3286-SOT-1038**

Asimismo, en su penúltimo párrafo prevé que en caso de que el daño realizado al área verde sea irreparable, el responsable deberá pagar una compensación económica que se depositará al Fondo Ambiental Público, a efecto de aplicarse a restauración o compensación de áreas afectadas. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 16 de enero y 04 de agosto de 2025, no se constató ruido generado por las actividades denunciadas ni afectación de áreas verdes. -----

En ese sentido, y en aras de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas en materia ambiental, esta Subprocuraduría emitió dos oficios con números de folio PAOT-05-300/300-12419-2024 y PAOT-05-300/300-7044-2025, de fechas 13 de diciembre de 2024 y 23 de junio de 2025, con el fin 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 dichos efectos, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como encargada del establecimiento denunciado, mediante escritos recibidos en Oficialía de Partes de esta Procuraduría los días 17 de enero y 08 de agosto de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre ellas, las siguientes: -----

"(...) al supuesto daño a un área verde, hago constatar que no se ha modificado, ni dañado ninguna de las tres jardineras aledañas al predio antes mencionado. Las únicas actividades que se han realizado son la limpieza (recolección de basura, hojarasca, ramas secas, y animales muertos) y el riego en temporada de sequía. Además los enceres colocados no crean afectaciones a las áreas verdes contiguas (...)

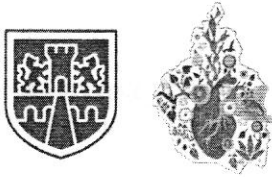
*Por las supuestas emisiones de ruido (...) constato que somos un negocio **BAJO IMPACTO** (tienda de regalos y cafetería) con un horario de funcionamiento de:*

Lunes a viernes de 8:00 a 20:00 h

Sábado 8:00 a 19 h

Domingo 8:00 a 18 h

No contamos con bocinas (...) en el exterior del inmueble (...)" (sic). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8175-SOT-2326
Y ACUMULADO PAOT-2025-3286-SOT-1038**

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una llamada telefónica el día 11 de julio de 2025, a la persona denunciante a efecto de agendar una cita para llevar a cabo la medición de ruido en el establecimiento denunciado; sin embargo, la persona denunciante manifestó que no requiere medición de ruido por no ser la razón principal de la denuncia. -----

Por cuanto hace a la afectación de áreas verdes y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo a las disposiciones jurídicas en materia ambiental, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-00074-2025, de fecha 10 de enero de 2025, solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con autorización para realizar afectación de área verde. Al respecto, esa Dirección General mediante oficio AC/DGSU/596/2025, de fecha 11 de agosto de 2025, informó que no localizó antecedente alguno a la solicitud de afectación de área verde, asimismo, informó que realizó una visita ocular en el lugar referido, observando residuos pétreos, así como brotes de hierba silvestre en la jardinera. -----

En ese sentido, durante un último reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 16 de febrero de 2026, no se constató afectación de áreas verdes. -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató afectación de áreas verdes ni ruido generado por las actividades denunciadas; no obstante, se promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de las actividades denunciadas que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

Cabe señalar que del 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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8175-SOT-2326
Y ACUMULADO PAOT-2025-3286-SOT-1038**

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Celaya número 9, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15mts/20** (Habitacional, 15 metros máximos de altura y 20 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para **cafetería** se encuentra **prohibido**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 16 de enero y 04 de agosto de 2025 y 16 de febrero de 2026, se constató un inmueble de tres niveles en el cual en planta baja se encuentra en funcionamiento el establecimiento mercantil denominado "Casa Melibea" con giro de cafetería. -----
3. Las actividades de cafetería que se ejerce el establecimiento mercantil denominado "Casa Melibea" en el inmueble denunciado, incumplen con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que el uso de suelo se encuentra prohibido y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada en el oficio PAOT-05-300/300-104-2025, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones impuestas. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató afectación de área verde ni ruido generado por las actividades denunciadas; no obstante, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8175-SOT-2326
Y ACUMULADO PAOT-2025-3286-SOT-1038**

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, así como a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/PRVE/EARG