

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-5486-SOT-1678**

**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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones 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-2025-5486-SOT-1678, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

**ANTECEDENTES**

Con fecha de 14 de agosto 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, ejerciendo 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 las actividades de bodega de productos no perecederos que se realizan en el inmueble ubicado en Calle República de Honduras número 63, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 27 de agosto de 2025. ....

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitud de información y verificación a las autoridades correspondientes, así también, se informó a las personas denunciantes 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**

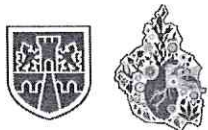
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas las anteriores de la Ciudad de México. ....

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: .....

**En materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido)**

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

*[Handwritten marks and signatures in blue and red ink on the right margin]*



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 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. -----

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. -----

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. -----

Ahora bien, en materia ambiental (ruido), de conformidad con el artículo 189 de Ley Ambiental de la Ciudad de México, todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas la emisión de contaminantes de ruido; 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.-----

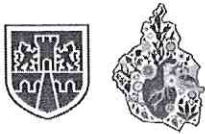
En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en mención, dispone que quedan prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica o lumínica, gases, olores y vapores que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. -----

En relación con lo anterior, 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. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que al inmueble de mérito le corresponde la zonificación H/\*/25 (Habitacional, con número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% de área libre), donde el uso de suelo para bodega de productos no perecederos se encuentra PROHIBIDO en la Tabla de Usos de Suelo del Programa en mención. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de octubre de 2025, se constató un inmueble de dos niveles de altura, mismo que en su planta baja contaba con 5 cortinas metálicas, de los cuales, 1 correspondía al acceso al interior del inmueble; en el que se observó la existencia de costales sin poder identificar su contenido; mientras que los 4 locales restantes se encontraban ocupadas por establecimientos mercantiles; uno de ellos ejerciendo el uso de venta de cortinas y persianas, dos de ellas se encontraban ocupadas por un local comercial para venta de artículos tales como bolsas, accesorios productos diversos para uso personal y una más se encontraba habilitada como oficina. A decir de una persona que atendió la diligencia, el inmueble no es ocupado como bodega y los costales observados corresponden a la mercancía de los locales comerciales. Durante la diligencia, no se percibieron emisiones sonoras provenientes de las actividades desarrolladas al interior del inmueble de mérito. -----

En razón de lo anterior, a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de 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; esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-10404-2025 de fecha 08 de septiembre de 2025, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del inmueble objeto de investigación, a fin de exhortarlo a tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras, así como cumplir con los permisos y/o autorizaciones para las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, además de cumplir el uso de suelo que le asigna al predio el Programa aplicable. -----



En respuesta, mediante escrito ingresado en fecha 09 de octubre de 2025 en la Oficialía de Partes de esta entidad, una persona que omitió señalar su carácter con el inmueble de mérito manifestó, entre otros aspectos, que el inmueble no se utiliza como bodega, sino para las actividades de venta y distribución en los diferentes locales que lo conforman. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-10117-2025 de fecha 08 de septiembre de 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 el uso de suelo para bodega de productos no perecederos se encuentra permitido en la zonificación aplicable al predio de mérito, y si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acreditaran la legalidad de las actividades para el inmueble en cuestión. Sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta a lo solicitado por esta entidad. -----

En relación con lo anterior, es importante señalar que de la consulta realizada a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al predio de mérito, se desprende que el uso de suelo para bodega de productos no perecederos se encuentra PROHIBIDO, mientras que las actividades de comercio al por menor de productos básicos, de uso personal y doméstico (Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados; venta de marcos, cuadros, petacas, mochilas y bolsas, uniformes, disfraces, artículos para máquinas de coser, sombreros, artículos fotográficos y teléfonos celulares), así como el comercio al por mayor de productos de uso personal, doméstico y para oficinas (venta de productos de uso personal y doméstico) se encuentran PERMITIDOS en la zonificación aplicable al predio de mérito; actividades que por su naturaleza se asemejan en gran medida a las desarrolladas en el establecimiento mercantil investigado. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-10256-2025 de fecha 08 de septiembre de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo por las actividades que se realizan en el inmueble objeto de investigación, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía en mención. -----

En respuesta, mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1289/2025 de fecha 15 de octubre de 2025, la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General referida en el párrafo que antecede, informó que con fecha 15 de octubre de 2025, se ordenó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México para que en el ámbito de sus atribuciones, llevara a cabo la visita de verificación al inmueble objeto de investigación, bajo el número de expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCDU/JVO/OVUS/005/2025, procedimiento que será realizado por el Personal -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-5486-SOT-1678**

Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, adscritos a esa Alcaldía. -----

Ahora bien, respecto a las emisiones de ruido es de señalar que, si bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras derivadas de las actividades que se realizan en el inmueble objeto de investigación, a efecto de allegarse de elementos que permitieran sustanciar la investigación que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó las siguientes gestiones: -----

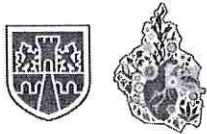
1. Mediante acta circunstanciada de fecha 24 de octubre de 2025, se hizo constar que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica a la persona denunciante, a efecto de consultar si las emisiones de ruido derivadas de las actividades que motivaron la presentación de su denuncia persisten, sin que se pudiera establecer comunicación con la persona denunciante toda vez que la llamada fue dirigida automáticamente al buzón de voz. -----
2. En razón de lo anterior, mediante correo electrónico de fecha 24 de octubre de 2025, se asentó que se solicitó a la persona denunciante informar si los hechos que motivaron la presentación de su denuncia persisten, sin que se obtuviera respuesta, tal y como se hizo constar en el acta circunstanciada de revisión de correo institucional de fecha 30 de septiembre de 2025. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa se desprende que, si bien es cierto que el uso de suelo para actividades de bodega para productos no perecederos se encuentra prohibido en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al predio de mérito, también es cierto que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades relacionadas con dicho uso en el inmueble objeto de investigación, no obstante, se identificó que en el mismo se llevan a cabo actividades de venta de accesorios y productos de uso personal, las cuales se encuentran permitidas en la Tabla de Usos previamente referida. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) solicitada en fecha 15 de octubre de 2025 con número de expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCDU/JVO/OVUS/005/2025 y las medidas de seguridad y/o sanciones impuestas en su caso, así como, la resolución emitida al efecto. -----

Adicionalmente, no se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades desarrolladas al interior del predio de mérito. No obstante, a efecto de corroborar los incumplimientos en materia de ruido, durante diversas ocasiones y por diversas vías, personal adscrito a esta Subprocuraduría buscó el acercamiento con la persona denunciante a efecto de consultar si las molestias generadas por dichas emisiones persistían, sin que ésta haya atendido los diversos requerimientos instrumentados, por lo que se configura imposibilidad legal y material para continuar con la investigación de los hechos en materia ambiental (ruido), de conformidad con el artículo 27 fracciones III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

*(Handwritten marks: a checkmark, a blue scribble, and a blue scribble with a fork-like shape)*



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

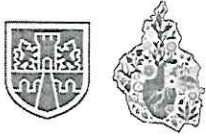
**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-5486-SOT-1678**

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 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

### **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado Calle República de Honduras número 63, Colonia Centro Área 2, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H/\*/25 (Habitacional, con número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% de área libre), donde el uso de suelo para bodega de productos no perecederos se encuentra PROHIBIDO en la Tabla de Usos de Suelo del Programa en mención, mientras que el uso de suelo para comercio al por menor de productos básicos, de uso personal y doméstico (Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados; venta de marcos, cuadros, petacas, mochilas y bolsas, uniformes, disfraces, artículos para máquinas de coser, sombreros, artículos fotográficos y teléfonos celulares), así como el comercio al por mayor de productos de uso personal, doméstico y para oficinas (venta de productos de uso personal y doméstico) se encuentran PERMITIDOS. -----
2. Durante el durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades relacionadas con el uso del inmueble de mérito para bodega, no obstante, se identificó que en el mismo se llevan a cabo actividades de venta de accesorios y productos de uso personal, las cuales se encuentran permitidas en la Tabla de Usos de Suelo del Programa previamente referido. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) solicitada en fecha 15 de octubre de 2025 con número de expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCDU/JVO/OVUS/005/2025 y las medidas de seguridad y/o sanciones impuestas en su caso, así como, la resolución emitida al efecto. -----
4. No se constataron emisiones sonoras provenientes del inmueble objeto de investigación, no obstante, a efecto de corroborar los incumplimientos en materia de ruido, durante diversas ocasiones y por diversas vías, personal adscrito a esta Subprocuraduría buscó el acercamiento con la persona denunciante a efecto de consultar si las molestias generadas por dichas emisiones



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-5486-SOT-1678**

persistían, sin que ésta haya atendido los diversos requerimientos instrumentados, por lo que se configura imposibilidad legal y material para continuar con la investigación de los hechos en materia ambiental (ruido), de conformidad con el artículo 27 fracciones III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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 fracciones III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que, en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**TERCERO.** - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**CUARTO.** - 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/JHM/VCU

