

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 MAR 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-2025-7153-SOT-2175, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

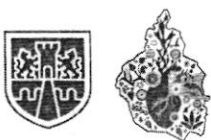
Con fecha de 04 de noviembre de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de salón de fiestas que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Cedro número 113, interior 3B, Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 18 de noviembre 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 de Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes, 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 para 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 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 de Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, se desprende que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **HC/3/20** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 niveles o 10m máximo de altura, 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para **salón de fiestas no se encuentra contemplado** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención, no obstante, el uso de suelo para salones para banquetes se encuentra **PROHIBIDO**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 04 de diciembre de 2025, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 niveles de altura, identificado con el número 113. Una persona que se ostentó como propietario del interior 3B manifestó que el inmueble de mérito es de uso habitacional, no obstante, señaló que en el mes de noviembre del mismo año se llevó a cabo un evento único consistente en una celebración de Halloween, por lo que, actividades de ese tipo no se han vuelto a repetir. Durante la diligencia no se identificó letrero que ostentara datos de alguna denominación y/o razón social relacionada con los hechos motivo de denuncia. -----

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-13391-2025 de fecha 21 de noviembre de 2025, dirigido al propietario, poseedor, representante legal y/o encargado, del



inmueble objeto de investigación, a fin de exhortarlo a tomar previsiones que controlaran y mitigaran las emisiones sonoras provenientes del mismo, 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. -----

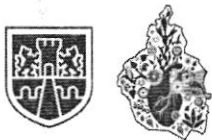
En respuesta, mediante escrito ingresado en fecha 11 de diciembre de 2025 en la oficialía de partes de esta entidad, una persona que se ostentó como propietario del inmueble de mérito manifestó, entre otros aspectos, que el domicilio objeto de la presente es una casa habitación y no un salón de fiestas, asimismo, refirió que con fecha 01 de noviembre de 2025 se realizó una celebración conmemorativa al día de muertos, siendo la primera vez que se realiza dicha actividad. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-13410-2025 de fecha 21 de noviembre de 2025, se solicitó a la Dirección de Registro de los 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 salón de fiestas se encuentra permitido a la zonificación aplicable al predio de mérito y si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acrediten las actividades antes descritas en el inmueble en cuestión, sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta al requerimiento de esta entidad. -----

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-13440-2025 de fecha 21 de noviembre de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble de mérito y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta, mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/229/2026 de fecha 20 de enero de 2026, la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que en fecha 20 de enero de 2026 se ordenó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México para que en el ámbito de sus atribuciones lleve a cabo la visita de verificación en el predio de mérito, bajo el número de expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCDU/JVO/OVUS/002/2026. ----

Ahora bien, respecto a las emisiones de ruido, es importante señalar que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la generación de emisiones sonoras derivadas de la operación de algún establecimiento mercantil en el inmueble objeto de investigación, no obstante lo anterior, con el fin de allegarse de elementos que permitieran sustanciar la investigación que nos ocupa, mediante acta circunstanciada de fecha 28 de enero de 2026, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que realizó llamada telefónica a la persona denunciante, a efecto de consultar si las actividades generadoras de emisiones sonoras en el establecimiento objeto de investigación persistían. En respuesta, la persona denunciante manifestó que la última vez que se llevaron a cabo los hechos motivo de denuncia fue en el mes de noviembre, por lo que no se han vuelto a percibir emisiones de ruido derivadas de las mismas. -----



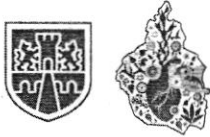
En conclusión, si bien es cierto que, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, el uso de suelo para salones para banquetes se encuentra prohibido conforme a la zonificación aplicable al predio de mérito; actividades que por su naturaleza se asemejan en gran medida a los hechos motivo de denuncia, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa se desprende que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la operación de algún establecimiento con giro de salón de fiestas y/o para banquetes, máxime, que la persona denunciante no aportó mayores elementos que acreditaran su dicho. -----

Adicionalmente, de lo manifestado por la persona denunciante, las actividades que motivaron la presentación de su denuncia dejaron de realizarse, por lo que las molestias generadas por las emisiones sonoras derivadas de las mismas también dejaron de percibirse. En virtud de lo anterior se configura imposibilidad legal y material para continuar con la investigación de los hechos denunciados, 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. -----

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. Al predio ubicado Calle Cedro número 113, interior 3B, Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación **HC/3/20** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 niveles o 10m máximo de altura, 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para **salón de fiestas no se encuentra contemplado** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención, mientras que, el uso de suelo para salones para banquetes se encuentra **PROHIBIDO**. -----
2. Si bien es cierto que, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, el uso de suelo para salones para banquetes se encuentra prohibido conforme a la zonificación aplicable al predio de mérito; actividades que por su naturaleza se asemejan en gran medida a los hechos motivo de denuncia, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa se desprende que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no -----



se constató la operación de algún establecimiento con giro de salón de fiestas y/o para banquetes. -----

Adicionalmente, de lo manifestado por la persona denunciante, las actividades que motivaron la presentación de su denuncia dejaron de realizarse, por lo que las molestias generadas por las emisiones sonoras derivadas de las mismas también dejaron de percibirse. En tal virtud, se configura el supuesto 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 al existir imposibilidad legal y material para continuar con la investigación de los hechos denunciados. --

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. -----

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/VCO