

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-49-SOT-22

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-49-SOT-22, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

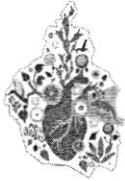
ANTECEDENTES

Con fecha 19 de diciembre de 2024, 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), por las actividades de escuela de música y salón de fiestas que se realizan en el inmueble ubicado en calle Heriberto Frías número 1453, colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de enero de 2025. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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 lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, así como la Ley Ambiental de la Ciudad de México y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-49-SOT-22

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social y tienen 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. -----

Adicionalmente, el artículo 43 de dicha Ley, 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 esa Ley. -----

Por otro lado, 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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-49-SOT-22

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad B: Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para **escuela de música y/o salón de fiestas** se encuentra señalado como **prohibido** de conformidad con las tablas de uso de suelo del Programa Delegacional referido. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 06 de marzo de 2025 y 09 de marzo de 2026, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura sin que advirtiera denominación ni razón social al exterior que dieran indicios del funcionamiento de una escuela de música y/o salón de fiestas, asimismo no se percibieron emisiones sonoras producto de dichas actividades. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, se giró oficio PAOT-05-300/300-01980-2025, de fecha 25 de febrero de 2025, al propietario, poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran, así como para exhortarle a implementar medidas de mitigación por el ruido generado. Al respecto, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 11 de marzo de 2025, una persona quien se ostentó como habitante responsable del predio en comento, realizó, entre otras, las siguientes manifestaciones: -----

"(...) el inmueble en cuestión no se trata de algún establecimiento mercantil ni de servicios (...) por lo que no requiere certificado de uso de suelo, expedido por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, para escuela de música o salón de fiestas (...) las personas que habitamos o ingresan a la casa habitación procuramos en todo momento limitar las emisiones sonoras, en concordancia con los requisitos, características y umbrales contenidos en la normatividad aplicable (...) no existiendo actividad económica o similar alguna que se realice en el inmueble de referencia (...)" -----

Y proporcionó, imágenes fotográficas del interior del inmueble, donde se aprecia que el mismo es de uso habitacional. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-49-SOT-22

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-01708-2025, de fecha 24 de febrero de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informar la zonificación que le aplica al predio de referencia y si el uso para escuela de música y/o salón de fiestas, se encuentran dentro de los usos de suelo permitidos, o en su caso, si es compatible con alguno de los usos permitidos, así como si ha expedido Certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para dichos usos. -----

Al respecto, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DIGDU/467/2025, de fecha 28 de marzo del 2025, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 07 de abril de 2025, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de dicha Secretaría, informó que la zonificación aplicable para el predio en comento es **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad B: Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), donde de la revisión del **Cuadro 40. Tabla de Usos del Suelo** del Programa Delegacional, se desprendió que el uso de suelo para escuela de música y/o salón de fiestas es un **uso no contemplado** en dicha tabla, sin embargo, los usos con mayor semejanza por características de uso y funcionamiento son los de **Academia de música, Salones de fiestas infantiles, Salones para banquetes y fiestas**, los cuales se encuentran contemplados como **prohibidos**. -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 06 de marzo de 2025 y 09 de marzo de 2026, no se constató el funcionamiento de alguna escuela de música ni de un salón de fiestas, ni ruido generado por dichas actividades. -----

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, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 06 de marzo de 2025 y 09 de marzo de 2026, no se constató el funcionamiento de alguna escuela de música ni de un salón de fiestas, ni ruido generado por dichas actividades. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-49-SOT-22

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

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México presenten 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. -----