



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 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-2026-326-SOT-87, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha de 16 de enero de 2026, 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 y vibraciones), por las actividades de salón de eventos que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Andador 2 número 74 y/o Lote 74, Colonia La Planta, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 30 de enero de 2026. -----

Para la atención de la investigación de oficio y la denuncia presentada, se realizaron 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, 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y vibraciones) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental y las Normas Ambientales NADF-005-AMBT-2013 y NADF-004-AMBT-2004, 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 y vibraciones)

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. -----

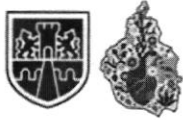
Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

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 y vibraciones), 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 y vibraciones; 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 en materia de ruido 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. -----

Mientras que, por cuanto hace a la generación de vibraciones, la norma aplicable NADF-004-AMBT-2004, prevé las condiciones de medición y los límites máximos permisibles para vibraciones mecánicas, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en la Ciudad de México, en la que se establece que el límite máximo permisible de la magnitud de la vibración mecánica para cada uno de los ejes ortogonales considerados en el apartado 8.1 de la norma de referencia serán los siguientes: -----

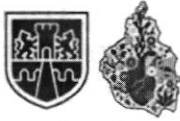
Límites máximos permisibles para aceleración raíz cuadrática media ponderada		
Eje Z, dirección vertical	Eje X, dirección horizontal, paralelo a la colindancia	Eje Y, dirección horizontal, perpendicular a la colindancia
0,015 m/s ²	0,015 m/s ²	0,015 m/s ²

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa, se desprende que al inmueble de mérito le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100m² de terreno), donde el uso de suelo para salón de eventos no se encuentra contemplado en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención, no obstante, el uso de suelo para salones para fiestas infantiles y salones para banquetes y fiestas se encuentra prohibido. -----

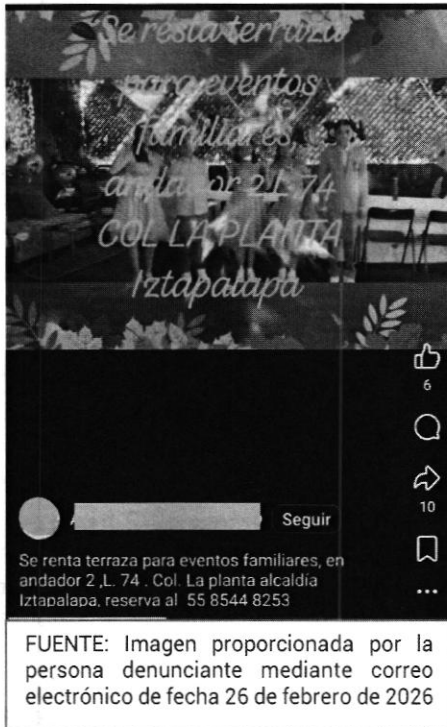
Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 03 de marzo de 2026, se constató un inmueble de cuatro niveles de altura, mismo que en planta baja contaba con una purificadora de agua, sin ostentar letrero que refiriera la operación de algún establecimiento adicional y sin que se percibieran emisiones sonoras ni de vibraciones derivadas de alguna actividad desarrollada al interior del inmueble del mismo. -----

En este sentido, 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-05-300/300-00940-2026 de fecha 19 de febrero de 2026, 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. -----

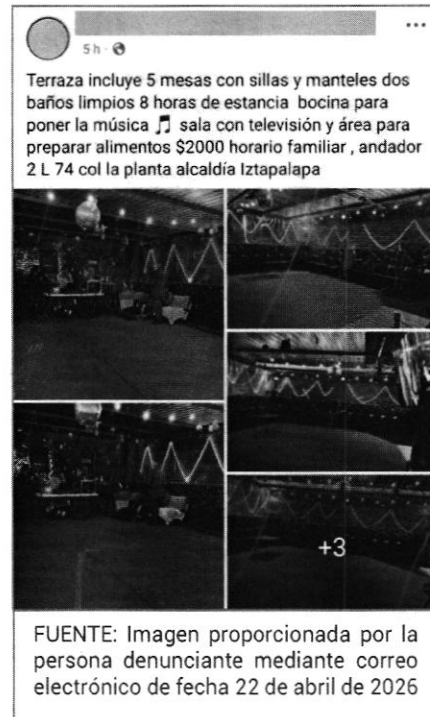
En respuesta, mediante escrito ingresado en fecha 04 de marzo de 2026 en la Oficialía de Partes de esta entidad, una persona que omitió señalar su carácter con el inmueble de mérito manifestó, entre otros aspectos, que el inmueble que nos ocupa no se utiliza para ningún evento social y únicamente se ocupa como vivienda particular y familiar. -----



No obstante lo anterior, es de señalar que, de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, se desprenden imágenes aportadas por la persona denunciante presuntamente relacionadas con los hechos que motivaron la presentación de su denuncia, en las cuales se identifica la publicitación de una terraza para eventos familiares con domicilio en Andador 2 Lote 74, Colonia La Planta, Alcaldía Iztapalapa. -----



FUENTE: Imagen proporcionada por la persona denunciante mediante correo electrónico de fecha 26 de febrero de 2026



FUENTE: Imagen proporcionada por la persona denunciante mediante correo electrónico de fecha 22 de abril de 2026

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-00961-2026 de fecha 20 de febrero de 2026, 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 salón de eventos 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. -----

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/985/2026 de fecha 13 de marzo de 2026, la Dirección señalada en el párrafo que antecede hizo del conocimiento de esta entidad que, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, el uso de suelo para "Salón de eventos" en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra prohibido, asimismo, refirió que no se localizó antecedente alguno de emisión de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que tenga como permitido el uso de suelo en comento, para el inmueble objeto de investigación. -----

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, mediante acta circunstanciada de fecha 22 de abril de



2026, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que 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. En atención, mediante correo electrónico de fecha 24 de abril de 2026, la persona denunciante manifestó la persistencia de los hechos generadores de ruido. -----

En conclusión, si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta entidad, no se constataron actividades de salón de eventos en el inmueble objeto de denuncia, ni se percibieron emisiones sonoras derivadas de las mismas, de lo manifestado por la persona denunciante, así como de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, se desprenden imágenes en las que se identifica que el inmueble de mérito sigue publicitando la realización de los hechos investigados, los cuales se encuentran prohibidos de conformidad con Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable. ----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, en el inmueble objeto de investigación, a efecto de hacer cumplir la zonificación aplicable, informando a esta entidad el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, no se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades desarrolladas al interior del predio de mérito, sin embargo, de lo manifestado por la persona denunciante, los hechos generadores de ruido persisten. En este sentido, es importante señalar que las emisiones de ruido son hechos accesorios al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejarán de suceder estos hechos objeto de investigación. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al predio ubicado en Calle Andador 2 número 74 y/o Lote 74, Colonia La Planta, Alcaldía Iztapalapa le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100m² de terreno), donde el uso de suelo para salón de eventos no se encuentra contemplado en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención, no obstante, el uso de suelo para salones para fiestas infantiles y salones para banquetes y fiestas se encuentra prohibido. -----
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta entidad, no se constataron actividades de salón de eventos en el inmueble objeto de denuncia, ni se percibieron emisiones sonoras derivadas de las mismas, sin embargo, de lo manifestado por la persona denunciante, así como de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el inmueble de mérito sigue publicitando la realización de los hechos investigados, los cuales se encuentran prohibidos de conformidad con Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable. -----



- 3. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, en el inmueble objeto de investigación, a efecto de hacer cumplir la zonificación aplicable, informando a esta entidad el resultado de su actuación. -----
- 4. Las emisiones de ruido son hechos accesorios al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejarán de suceder estos hechos objeto de investigación. -----

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 y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa 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/JHM/VCU