

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2026-1050-SOT-315

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 JUN 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-2026-1050-SOT-315, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de febrero de 2026, una persona que en apego a lo dispuesto por el 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 el funcionamiento de una taquería en el predio ubicado en Cerrada Marcos Vargas número 1, colonia Santiaguito, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de marzo de 2026.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II y IV, 25 fracción III 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

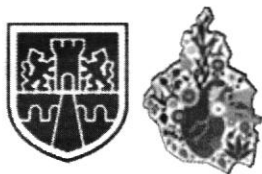
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.

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

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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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

[Firma manuscrita]



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2026-1050-SOT-315

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. -----

En este sentido, el artículo 33 fracción II de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecute a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.**-----

Por otra parte, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé 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. -----

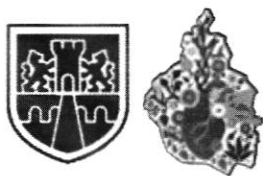
En relación a lo anterior, el artículo 343 BIS del Código Penal para el Distrito Federal prevé que se impondrán de tres a nueve años de prisión y multa de 1,000 a 5,000 unidades de medida y actualización, a quien dolosamente haga un uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga algún beneficio económico derivado de estas conductas. -----

Asimismo, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer **la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la multicitada Ley, 16 y 17 de su Reglamento, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Del mismo modo, el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos el vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano. -----

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, así como el



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

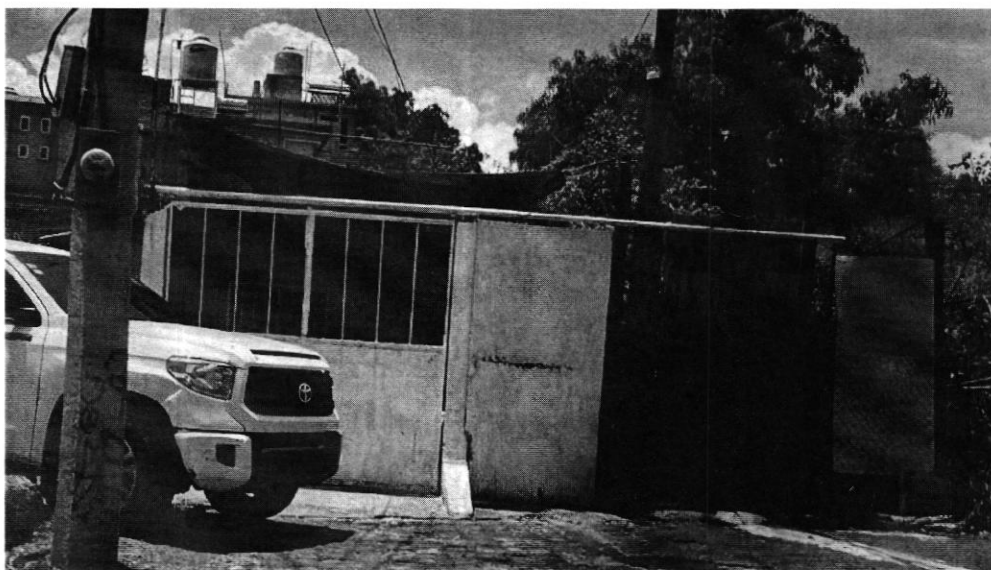
**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2026-1050-SOT-315

Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, al predio ubicado en Cerrada Marcos Vargas número 1, colonia Santiaguito, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **HM 3/30/R (500)** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), **donde el uso de suelo para taquería se encuentra permitido.** -----

Al respecto, en **abril de 2026**, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un predio delimitado con malla ciclónica y zaguán de acceso, al frente un cuerpo constructivo de un nivel a base de materiales permanentes, así como un área libre la cual cuenta con malla sombra como techumbre. Desde vía pública, al interior del predio no se observaron enseres que refieran el funcionamiento de cocina y/o taquería, así como al exterior no se localizó denominación y/o razón social que indique la operación de algún establecimiento., como se muestra a continuación: -----



Ahora bien, dichas circunstancias fueron hechas del conocimiento de la persona denunciante mediante oficio PAOT-05-300/300-03912-2026 de fecha 06 de mayo de 2026, con la finalidad de que aportara mayores elementos que permitieran identificar los hechos que motivaron su denuncia. Por lo que, en respuesta al oficio mencionado en el párrafo anterior, en fecha 08 de mayo del año en curso, la persona denunciante remitió correo electrónico al correo institucional de personal de esta Entidad, en el que manifestó que el propietario del predio objeto de denuncia, cuenta con un negocio de taquería, por lo que el predio de interés es utilizado para la preparación de los alimentos, sin que el giro se desarrolle en el sitio. -----

En esas consideraciones, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, no se constató el funcionamiento de algún establecimiento mercantil con giro de taquería en el sitio objeto de denuncia, así como la persona denunciante refirió que dicho giro no se desarrolla en el predio de interés, por lo que existe una imposibilidad material para continuar con la denuncia que por esta vía se resuelve, en términos de lo previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

1. En materia ambiental (ruido).

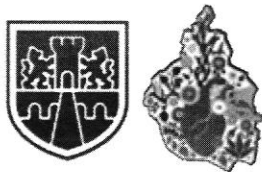
En relación con las emisiones de ruido, el artículo 189 de la **Ley Ambiental de la Ciudad de México**, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

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.-----

Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para el Distrito Federal establece una pena de 2 a 7 años de prisión y multa de 2,000 a 5,000 unidades de medida y actualización, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido o vibraciones provenientes de fuentes fijas ubicadas en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----

Al respecto, de la diligencia realizada por personal adscrito a esta Entidad, toda vez que en el sitio de interés no se constató el funcionamiento de algún establecimiento con giro de taquería, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del mismo, por lo que no se cuenta con elementos que refieran incumplimientos en la materia. -----

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.-----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2026-1050-SOT-315

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Cerrada Marcos Vargas número 1, colonia Santiaguito, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, le aplica la zonificación **HM 3/30/R (500)** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente).-----
2. De las diligencias realizadas por personal de esta Entidad en el sitio objeto de denuncia, no se constató el funcionamiento de algún establecimiento mercantil con giro de taquería, por lo que no fue posible percibir emisiones sonoras provenientes del mismo, así como la persona denunciante manifestó que en el sitio no opera dicho establecimiento, por lo que existe una imposibilidad material para continuar con la denuncia que por esta vía se atiende al actualizarse el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, dándose por concluido el trámite de la denuncia que por esta vía se resuelve.-----

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 fracción IV de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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. -----

ICP/BGM/GASS

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 5 de 5