



**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-2026-1814-SOT-631

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 JUL 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 fracción 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 **PAOT-2026-1814-SOT-631**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

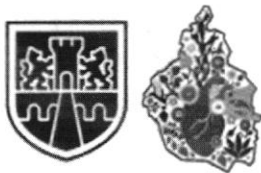
ANTECEDENTES

Con fecha 26 de marzo 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (emisiones de ruido), por la operación del establecimiento denominado "Owa Wellness" con giro de spa en el predio ubicado **en calle Sinaloa número 49, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de abril de 2026. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se estableció comunicación con la persona denunciante a fin de verificar los hechos denunciados en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones I, III, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (emisiones de ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



**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-2026-1814-SOT-631

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido)

Al respecto, 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. (...)*".

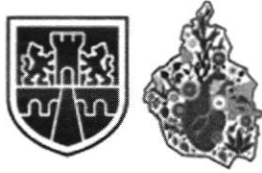
Asimismo, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Además, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su capítulo I artículo 158 fracción II tercer párrafo, que "(...) *Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas (...)*". -----

Por otra parte, los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

En ese tenor, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/5/20** (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), de cuya consulta se advierte que el uso de suelo para "Salas de masaje, **spa**, camas de bronceado y baño sauna." se encuentra previsto en la tabla de usos de suelo que forma parte del mismo programa, por lo que su realización está **PERMITIDA**. -----

En razón de lo anterior, por medio de oficio **PAOT-05-300/300-05684-2026** de fecha 16 de junio de 2026, dirigido a la **Dirección General de Gobierno de la alcaldía Cuauhtémoc**, se solicitó informar si respecto del predio investigado existe Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles para el establecimiento mercantil de bajo impacto, Certificado Único de



**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-2026-1814-SOT-631

Zonificación de Uso de Suelo, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por las actividades desarrolladas en el establecimiento con giro de "spa", y, de ser caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. Sin que al momento de emisión del presente documento se tenga respuesta por parte de la Dirección General. -----

Ahora bien, referente a la materia ambiental (emisiones de ruido) en fecha de 15 de abril de 2026, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una llamada telefónica y envió correo a la persona denunciante del expediente citado al rubro con la finalidad de programar el Estudio de emisiones sonoras desde el punto de denuncia, sin recibir respuesta por parte de la persona denunciante. -----

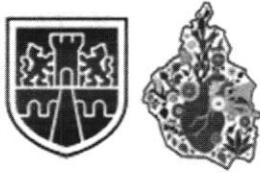
De manera posterior, el 20 de abril de 2026, se volvió a contactar por vía telefónica a la persona denunciante, y fue posible entablar comunicación, asimismo, esa persona manifestó haberse **cambiado de domicilio, y en consecuencia, ya no requerir la realización del estudio de emisiones sonoras.** -----

En ese sentido, se determinó la imposibilidad técnica y material para la realización del estudio solicitado, por lo que no fue posible determinar el cumplimiento o no de los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras indicado en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

En consecuencia de lo anterior, se da cuenta que si bien, en el inmueble objeto de investigación opera el establecimiento con giro de spa denominado "Owa Wellness", el cual se encuentra permitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc, **toda vez que la persona denunciante manifestó haberse cambiado de domicilio y no requerir la continuación de las diligencias de investigación,** se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

Sin embargo, a efecto de mejor proveer, corresponde a la **Dirección General de Gobierno de la alcaldía Cuauhtémoc,** atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio **PAOT-05-300/300-05684-2026** de fecha 16 de junio de 2026. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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-2026-1814-SOT-631

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **calle Sinaloa número 49, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc**, le aplica la zonificación **HM/5/20**, donde el uso de suelo para "Salas de masaje, **spa**, camas de bronceado y baño sauna." se encuentra previsto en la tabla de usos de suelo que forma parte del mismo programa, por lo que su realización está **PERMITIDA**. -----
2. **Toda vez que la persona denunciante manifestó haberse cambiado de domicilio y no requerir la continuación de las diligencias de investigación**, se actualiza el supuesto establecido en el artículo **27 fracción VI** de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. ---
3. A efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la alcaldía Cuauhtémoc, atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-05684-2026 de fecha 16 de junio de 2026. -----

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 VI**, 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, para los efectos precisados en el apartado que antecede así como a la Dirección General de Gobierno de la alcaldía Cuauhtémoc. ----

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. -----

IGP / MARM / JEGG / AGC