RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 SEP 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 fracciones 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-2026-4138-SOT-1461**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de julio de 2026, una persona que en apego al entonces vigente artículo 186 Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de **desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido),** por las actividades de filmaciones en el predio ubicado en **calle Tonalá número 281, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de julio de 2026. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron diversos reconocimientos de los hechos denunciados, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental, la Ley de Cultura Cívica, y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc. ----------

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

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

En primer lugar, por lo que respecta a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), es de importancia mencionar que el artículo 1° de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que **el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México.**-

Aunado a lo anterior, el artículo 33 de la Ley en cita, señala que **la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano,** Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Además, el artículo 43 de la misma Ley, enuncia que **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México**. ----------

En ese sentido, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley, 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, **que son 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**. ----------

Respecto a la materia ambiental (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**, características, especificaciones, umbrales **y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes,** entre otros, **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, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. -------

En ese mismo orden de ideas, en el artículo 214 de la Ley en comento, se establece que **quedan prohibidas,** entre otras, **las emisiones de ruido, 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. Además, **los propietarios de fuentes que generen ruido, están obligados a instalar mecanismos para su recuperación y disminución de ruido.** ----------

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, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, establece en su artículo 27, fracción III, que **son infracciones contra la tranquilidad de las personas producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad** o represente un posible riesgo a la salud. ----------

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc así como de la consulta realizada 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 investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción,

20% de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m^2 de terreno), donde el **uso de suelo para estudio de grabaciones, filmaciones, producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales se encuentra PROHIBIDO, en la totalidad del inmueble.** ----------

Sobre el particular, personal adscrito a esta Procuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencias de las que se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar un inmueble ubicado en esquina con calle Tepeji, el cual es de dos niveles y de aparente uso habitacional el cual cuenta con acceso peatonal sobre la calle Tonalá y acceso vehicular sobre calle Tepeji, al momento de la **diligencia no se percibieron actividades que pudieran advertir un uso distinto al habitacional y tampoco se percibieron emisiones sonoras producto de actividades al interior** del inmueble, aunado a que no se constató letrero denominativo o de razón social alguna ofertando servicios relacionados con filmaciones y sus procesos. ----------

En ese tenor, se giró oficio al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del predio investigado, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentar pruebas que acrediten la legalidad de los trabajos que se ejecutan en el predio de mérito. Al respecto, mediante escrito ingresado en esta Procuraduría en fecha 5 de agosto de 2026, una persona que se ostentó como poseedora del inmueble que nos ocupa, realizó diversas manifestaciones, entre las cuales señalo que si bien **el predio ha sido utilizado de manera aislada o esporádica como locación para la realización de comerciales o producciones audiovisuales**, por lo que no cuenta con un certificado que ampare un uso distinto permitido, adicionalmente señalo que al ser actividades al interior no se requiere dar aviso ni gestionar permiso de filmaciones, asimismo manifestó que no existe instalación permanente de equipos para la realización de estas actividades.----------

Derivado de lo anterior y a efecto de allegarse de mayores elementos, se realizó la consulta del predio de mérito en el motor de búsqueda Google, de la cual se desprende que el día 5 de septiembre de 2017 se llevó a cabo una reunión entre la Comisión de Filmaciones de la Ciudad de México, representantes del comité ciudadano y vecinos de la colonia donde se ubica el inmueble objeto de investigación, particularmente los afectados por las producciones realizadas en el mismo, el cual se identificó como "locación", y en la que **se establecieron acuerdos en conjunto para llevar a cabo actividades de grabaciones audiovisuales**, adicionalmente se constató la programación mensual de la realización de dichas producciones, misma que fue publicada por la Comisión de Filmaciones de la Ciudad de México en la página web https://historico.alcaldiacuauhtemoc.mx/wp-content/uploads/2021/09/FILMACIONES-DEL-28-SEPTIEMBRE -DE-2021.-CUAUHTE%CC%81MOC.pdf; cabe señalar que dichas programaciones se tienen registradas al menos desde septiembre de 2020 y hasta septiembre de 2021, es importante señalar que en dichos documentos **se tienen por descritas las actividades a realizar en interiores del predio** así como en sus inmediaciones, **dando constancia de las actividades realizadas y del aprovechamiento del uso de suelo, el cual está prohibido**. ----------

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada al número telefónico proporcionado por la persona denunciante en su escrito de denuncia, con la finalidad de constatar la continuidad de los hechos denunciados a lo que dicha persona señaló que recientemente **ya no se han**

llevado a cabo las actividades denunciadas en el predio de mérito por lo que **las emisiones sonoras ya no se han percibido, siendo así que ya no hay molestias**. ----------

No obstante, a mayor abundamiento, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un último reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, en el que se constató un inmueble de dos niveles el cual cuenta con dos frentes por ubicarse en esquina así como accesos en cada uno de ellos, y en ambos frentes **cuenta con sellos de "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES" por parte de la alcaldía Cuauhtémoc con fecha de 31/08/2026 y expediente ACUH/DGG/SVR/OV/EM/0691/2026**, derivado de lo cual, al momento de la diligencia no se constataron actividades relacionadas con filmaciones o emisiones sonoras que indiquen lo contrario. ----------

En conclusión, de las constancias que integran el expediente en que se actúa, se desprende que al inmueble ubicado en **calle Tonalá número 281, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc**, le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional 3, niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m^2 de terreno), donde el **uso de suelo para estudio de grabaciones, filmaciones, producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales se encuentra PROHIBIDO**, por lo que cualquier actividad de esta naturaleza ya sea de forma permanente o temporal resulta incompatible con la normatividad aplicable, lo cual es una franca violación a los artículos 1, 3 fracciones XXV y XXVI, 33, 43 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. ----------

No obstante, se da cuenta que si bien durante los primeros reconocimientos de hechos en el inmueble de mérito, no se constataron los hechos denunciados consistentes en la operación de un establecimiento con giro de "actividades de filmación" ni emisiones sonoras derivadas de las mismas; del último reconocimiento de hechos, se da cuenta que **el predio cuenta con sellos de suspensión colocados por la alcaldía Cuauhtémoc bajo el expediente ACUH/DGG/SVR/OV/EM/0691/2026 de fecha 31/08/2026 como medida cautelar**; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el articulo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. ----------

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, 85fracción 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 de la alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que al predio ubicado en **calle Tonalá número 281, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc** le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m^2 de terreno), donde el **uso**

de suelo para estudio de grabaciones, filmaciones, producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales se encuentra PROHIBIDO, en la totalidad del inmueble. ----------

2. Personal adscrito a esta Procuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencias de las que se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en la que se hizo constar un inmueble ubicado en esquina con calle Tepeji, el cual es de dos niveles y de aparente uso habitacional, el cual cuenta con acceso peatonal sobre la calle Tonalá y acceso vehicular sobre calle Tepeji; es de señalar que al momento de la diligencia **no se constataron actividades que pudieran advertir un uso relacionado con los hechos denunciados (filmaciones) y tampoco se percibieron emisiones sonoras producto de actividades al interior** del inmueble. No obstante, de un último reconocimiento de hechos, se constató la imposición de sellos de suspensión de actividades por parte de la alcaldía Cuauhtémoc, por lo que tampoco se constataron actividades al interior del inmueble. ----------

3. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que si bien es cierto que durante los reconocimientos de hechos **no se constataron** los hechos denunciados consistentes en la operación de un establecimiento con giro de **"actividades de filmaciones"** ni emisiones sonoras producto de dichas actividades en el inmueble de mérito; también lo es que **el predio cuenta con sellos de suspensión colocados por la alcaldía Cuauhtémoc bajo el expediente ACUH/DGG/SVR/OV/EM/0691/2026 de fecha 31 de agosto de 2026**; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el articulo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual señala que se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla.----------

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 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 a la persona denunciante, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-

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. ----------

IGP/ BGM/ IARV/ HGMF