



Expediente: PAOT-2025-1336-SOT-385

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 2025**

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 número **PAOT-2025-1336-SOT-385**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de febrero de 2025, 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 ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en **Avenida Paseo de las Palmas número 1065 y/o Calle Cofre de Perote número 105, Colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, III, 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 la materia ambiental (ruido), como lo son Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, las anteriores para la Ciudad de México y vigentes al momento de la investigación. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

En materia ambiental (ruido).

Al Respecto, el artículo 214 de la citada la Ley, dispone que se encuentran prohibidas 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; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen dichas emisiones, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de los mismos.

Aunado a lo anterior, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o



Expediente: PAOT-2025-1336-SOT-385

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. -----

Adicionalmente, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, establece en su artículo 27, 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, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un reconocimiento de hechos en las inmediaciones del sitio objeto de denuncia, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 4 niveles con dos frentes por ubicarse en intersección de vialidades, sin que al momento de la diligencia se percibieran emisiones sonoras provenientes del inmueble, en razón de que el ruido de fondo de los vehículos es mucho mayor, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, hago de su conocimiento que respecto de los hechos denunciados y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados en esta Subprocuraduría bajo el expediente **PAOT-2023-6289-SOT-1742**, concluido mediante resolución administrativa de fecha 24 de septiembre de 2024, derivado de la presentación de una denuncia ciudadana, en el cual se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

1. Al predio ubicado en Avenida Paseo de las Palmas número 1065 y/o Calle Cofre de Perote número 105, Colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/50** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **oficinas**, se encuentra prohibido. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, se constató un predio con dos frentes con características de plaza comercial, de cuatro niveles de altura con sótano, dónde en la planta baja y primer piso operan dos establecimientos, uno con giro de salón de belleza/estética y el otro, como exhibición de muebles para el hogar, además, sobre la fachada se observan letreros para renta en el 3er y 4to nivel. Durante la diligencia, las personas que se ostentaron como propietario y administrador de dicho inmueble informaron al personal actuante que cuentan con los permisos para diferentes usos de suelo comercial, así como, que por el momento no se renta ningún local para oficinas ni se están llevando a cabo trabajos de obra. Cabe señalar que, al momento de la diligencia, las únicas oficinas que se observaron son para uso de la administración de la plaza, en cuanto a las actividades de obra, no se observaron materiales ni trabajadores de obra, tampoco se percibieron emisiones sonoras. -----



Expediente: PAOT-2025-1336-SOT-385

3. El inmueble de mérito, cuenta con los siguientes Certificados de Zonificación para Uso de Suelo:

- Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, con el folio número PEEL61344007 de fecha de expedición 20 de noviembre de 2007, en donde el uso de suelo solicitado para **oficinas privadas** en una superficie a ocupar por uso de 1,356.00 m² aparece como **permitido**. -----
- Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico, con el folio número RIAN6294108 de fecha de expedición 20 de octubre de 2008, en donde el uso de suelo para **consultorios médicos** en una superficie de 2,100.00 m², aparece como **permitido**.
- Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico, con el folio número 11519-182GOJO10 de fecha de expedición del 10 de marzo de 2010, en donde el uso de suelo solicitado para **oficinas privadas (con sala de demostración)** en una superficie máxima a ocupar de 2,248.27 m² aparece como **permitido**. -----
- Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, con el folio número 54732-151TUIS14 de fecha de expedición 12 de agosto de 2014, donde se señala que al inmueble de mérito le aplica la zonificación: **Habitacional/Oficinas sin servicios; Altura máxima 16.00 metros / 22.50% mínimo de área libre**. -----
- Certificado por Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 20382-151CROC21 de fecha de expedición 06 de diciembre de 2021, donde se reconoce el uso de suelo para **restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida**; junto con una copia del oficio de folio número DGOU/0345/2022 de fecha 28 de febrero de 2022, donde se exhibe la certificación del trámite "Expedición de copias simples o certificadas", con folio de ingreso: 3197-361TUIS22, donde se solicitó la copia de dicho certificado. -----

No obstante en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, se establece que será necesario obtener un nuevo Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, cuando se modifiquen los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor, situación que en el caso particular acontece, ya que con la publicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Lomas de Chapultepec", emitido el día 06 de septiembre de 2021, perteneciente al Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, modifica el uso de suelo del predio investigado, por lo que el multicitado Certificado carece de vigencia y validez para acreditar el uso que actualmente se ejerce. -----

4. En cuanto al **Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad** folio número 20382-151CROC21 de fecha de expedición 06 de diciembre de 2021, **carece de vigencia, aunado a que el uso para el que fue otorgado no es el que se ejerce en el inmueble**, la anterior afirmación se robustece con lo informado por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, la cual, **no pudo localizar ningún expediente** conformado para el Funcionamiento del Establecimiento Mercantil con giro de oficinas o algún ingreso en la plataforma del Sistema



Expediente: PAOT-2025-1336-SOT-385

Electrónico de Avisos y permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para el predio objeto de la presente investigación. -----

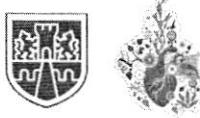
5. De las constancias que obran en el expediente de mérito se da cuenta, si bien el uso de oficinas no fue constatado, no pasa desapercibido por esta Subprocuraduría que los usos de suelo que ejercen los establecimientos mercantiles denominados "Valentina", "Tempur-Pedic" y "Olimpic" que operan en el inmueble de mérito, es decir "salón de belleza, venta de colchones y accesorios para el hogar" respectivamente, se encuentran prohibidos de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, y toda vez que dichos establecimientos no cuentan con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), por lo que se encuentran en franca violación del 43 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como del artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas de la Ciudad de México, por operar usos de suelo prohibidos con el Programa aplicable y no haber ingresado un Aviso compatible con los usos de suelo permitidos. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a los establecimientos mercantiles denominados "Valentina", "Tempur-Pedic" y "Olimpic" que operan en el inmueble de mérito, imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación, a efecto de que se cumpla con la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México. -----
7. Al respecto, en materia ambiental (ruido), se emitió un Estudio de Emisiones Sonoras PAOT 2023-648-DEDPOT-648, en el que se determinó que las actividades de construcción realizadas en el predio señalado, generan un nivel de 55.74 dB(A), lo cual no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras al medio ambiente, en un horario de 20:00 a las 6:00 horas, establecido para la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; por lo que no se identifica incumplimiento en materia ambiental. -----

(...)"

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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, 90 fracción X y 94 primer párrafo 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. -----

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 96 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

La Resolución Administrativa, dictada en fecha **24 de septiembre de 2024**, dentro del expediente número **PAOT-2023-6289-SOT-1742**, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-1336-SOT-385

dicha resolución puede ser consultada en la página web de esta Procuraduría y en siguiente enlace electrónico https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/13322_doc_conclusion_PAOT-2023-6289-SOT-1742.pdf; o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

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 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- 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 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. -----

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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con 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. -----

RAGT/JEGG