



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1857-SOT-558

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 JUL 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 III, 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 contenido en el expediente número PAOT-2025-1857-SOT-558, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

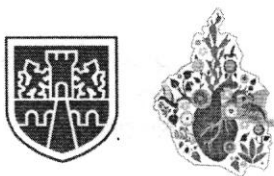
ANTECEDENTES

Con fecha 19 de marzo 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 de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en calle Biarritz, número 13, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de abril de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y las acciones de promoción del cumplimiento voluntario y requerimientos a la persona responsable y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano para Distrito Federal, la Ley Ambiental de la Ciudad de México publicada el 18 de julio de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, publica en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 7 de junio de 2019, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y la Norma Ambiental para la Ciudad de México 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1857-SOT-558

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)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° de la **Ley de Desarrollo Urbano** del Distrito Federal, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la ahora 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.

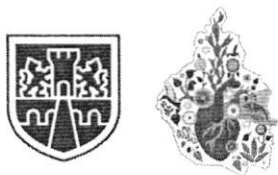
El artículo 48 de la Ley antes citada define al Ordenamiento Territorial, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto **establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la ahora Ciudad de México, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación.** -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales**, 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 se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su demarcación territorial. -----

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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 (...)*". -----

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 razón de lo antes expuesto, derivado de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la **zonificación HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), **donde el uso de suelo para bar se encuentra permitido.** -----

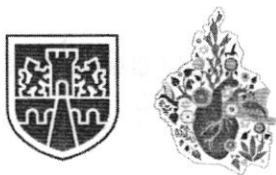
En este sentido, durante el reconocimiento de fecha 09 de mayo de 2025, realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el domicilio objeto de denuncia, se constató un inmueble de dos niveles, y la persona que atendió la diligencia manifestó que el inmueble es de uso habitacional. Asimismo, de las imágenes obtenidas en dicha diligencia no se observó letrero que indique actividades de bar. -----

Asimismo, durante dicha diligencia se notificó el oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 15 de mayo de 2025, una persona que se ostentó como inquilino manifestó que el inmueble donde reside no tiene giro mercantil y/o comerciales, refirió se trata de una casa de tipo habitacional, por lo que no es posible presentar Certificado de Uso de Suelo. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en calle Biarritz número 134, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la **zonificación HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), donde el uso de suelo para bar se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; sin embargo, del reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa no se constataron actividades de bar, siendo que el predio es de uso habitacional.

2. En materia ambiental (ruido)

El artículo 189 de la **Ley Ambiental de la Ciudad de México**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024, 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**, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1857-SOT-558

Del mismo modo, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la **Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013**, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas un límite máximo permisible de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.-----

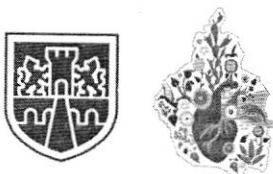
Para la atención de la denuncia presentada, en fecha 9 de mayo de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa acudió al sitio objeto de investigación, a realizar un reconocimiento de hechos en donde hizo constar mediante acta circunstanciada que se observó un inmueble preexistente de dos niveles, donde no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior, asimismo una persona que atendió la diligencia manifestó que el predio es ocupado por una casa de uso habitacional, por lo que el ruido es generado por fiestas particulares.-----

En dicha diligencia se notificó el oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del inmueble investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras 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.-----

En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 15 de mayo de 2025, una persona que se ostentó como inquilino del inmueble ubicado en calle Biarritz, número 13, colonia Juárez, Alcaldía Benito Juárez manifestó que el inmueble es de uso habitacional, donde no se ejerce ningún giro comercial, por lo que se comprometió a que la música que escuchan no rebase los límites señalados conforme a normatividad.-----

Respecto a lo citado, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, en su artículo 27 fracción III, señala que son infracciones contra la tranquilidad de las personas, producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atente contra la tranquilidad o represente un posible riesgo de salud, donde las sanciones las determinara una Persona Juzgadora de acuerdo al tipo de infracción, por lo que se exhorta a la persona denunciante, en caso de presentar reincidencia y con la finalidad de favorecer la convivencia armónica de los habitantes de la Ciudad de México, acudir al Juzgado Cívico haciendo uso de los mecanismos de conciliación y la mediación como medio para la solución de conflictos, conforme al artículo 2 de la Ley antes citada.-----

En conclusión, durante el reconocimiento de hecho realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa no se percibieron emisiones sonoras generadas al interior del predio ubicado en calle Biarritz, número 13, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, no obstante, con el fin de



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1857-SOT-558

promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Administrador a llevar a cabo las acciones necesarias tendientes a prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, donde el particular manifestó su compromiso a cumplir con la normatividad en materia de ruido con la finalidad de que prevalezca el bien común.-----

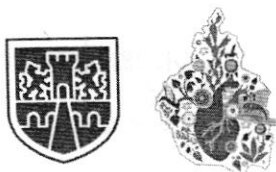
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Biarritz, número 13, colonia Juárez Alcaldía Benito Juárez le corresponde la **zonificación HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), **donde el uso de suelo para bar se encuentra permitido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado, se constató un inmueble preexistente de dos niveles de uso habitacional, donde el particular manifestó que realizan fiestas particulares. -----
3. No se constataron emisiones sonoras, sin embargo, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Administrador a llevar a cabo las acciones necesarias, tendientes a prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma referida, comprometiéndose a cumplir con dicha normatividad. -----

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: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1857-SOT-558

----- 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, 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 III, 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. ----

SSJ/MAZA/MIEM