

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2026-450-SOT-128  
Y ACUMULADO PAOT-2026-770-SOT-226**

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 MAY 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-2026-450-SOT-128 y acumulado PAOT-2026-770-SOT-226**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### ANTECEDENTES

Con fechas 22 de enero y 06 de febrero de 2026, dos personas 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento), construcción y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en **Calle Sindicalismo número 50, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, las cuales fueron admitidas y acumuladas respectivamente, mediante Acuerdos de fechas 05 de febrero y 18 de febrero de 2026. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos correspondientes, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 22 y 22 BIS 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 74 de su reglamento y 80 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México. -----

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento), construcción y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones, así como la Ley Ambiental, y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

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



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2026-450-SOT-128  
Y ACUMULADO PAOT-2026-770-SOT-226**

**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción.**

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política urbana 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 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Asimismo, en su artículo 33 fracciones II y III de la mencionada Ley establece que, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. -----

Además, 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 de Desarrollo Urbano. En este sentido, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días de multa, a quien dolosamente haga uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

En lo que respecta a la materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), cabe señalar que el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México para ejercer exclusivamente el giro que en el este se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Respecto a la materia de construcción, los artículos 46 TER incisos f y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevén que para construir o ampliar una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, y colocar un letrero en la obra en un lugar visible y legible desde la vía pública, con el nombre del Director Responsable de Obra, número de registro y en su caso del o de los Corresponsables con su número de registro, el nombre del Constructor y su razón social además del número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo, uso de la obra y ubicación de la misma. -----



Aunado a lo anterior, el artículo 52 segundo párrafo del citado Reglamento establece que, para el caso de ampliaciones en edificaciones existentes, se debe presentar licencia de construcción o el registro de obra ejecutada de la edificación original, o en su caso, el registro de manifestación de construcción, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación. -----

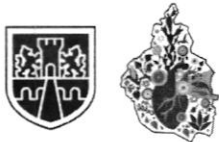
Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al inmueble investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad M: 1 vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno)**, en el cual de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte del mismo programa, se desprende que **el uso del suelo para servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal, se encuentra prohibido.** -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de los hechos denunciados desde las inmediaciones del predio objeto del presente instrumento, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar, un inmueble de carácter **preexistente de 2 niveles de altura** con acceso principal ubicado en el costado derecho, desde una vía pública no se observan publicidad y/o denominación social de algún establecimiento mercantil, así como tampoco se observan trabajos de obra. -----

No obstante, lo anterior, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría el día 16 de febrero de 2026, una de las personas denunciantes dentro del expediente al rubro citado, presentó una imagen presuntamente relacionada con el lugar de los hechos denunciados en las que se observa que, en la azotea del inmueble antes referido, **se realizó la habilitación de un sistema de extracción industrial de aire.** -----

A tales consideraciones, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-01650-2026 de fecha 10 de marzo de 2026, por medio del cual se solicitó al Propietario, Poseedor, Encargado, Representante Legal y/o Director Responsable de la obra en el predio de mérito, presentar ante esta Entidad las documentales que amparen las actividades referidas, por lo que mediante escrito recibido en esta Entidad en fecha 14 de abril de 2026, una persona que se ostentó como el propietario del inmueble en comento, **informó que no constituye un establecimiento mercantil, sino que se trata de una casa habitación y,** en consecuencia, no se requieren permisos, licencias y/o autorizaciones ni obligaciones tendientes para reducir el impacto de las emisiones sonoras derivadas de dichas actividades. -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer mediante oficio PAOT-05-300/300-00768-2026 de fecha 17 de febrero de 2026 emitido por esta Entidad, solicitó a la **Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México**, informar los usos de suelo permitidos al predio en comento, así como proporcionar copia de todos los Certificados Únicos de Zonificación y Uso de Suelos relacionados con el mismo, por lo que mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/01396/2026 de fecha 20 de abril de 2026, la referida Dirección informó que localizó Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio No. 33361-151-CEJA24D con fecha de expedición de 03 de junio de 2024, en el cual, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación **H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de**



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2026-450-SOT-128  
Y ACUMULADO PAOT-2026-770-SOT-226**

**construcción, 30% mínimo de área libre y densidad M = 1 Viv C/ 50.00 m<sup>2</sup> de terreno. Superficie Máxima de Construcción: 416.61 m<sup>2</sup>. Número máximo de viviendas permitidas: 4), donde el uso del suelo para servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal, se encuentra prohibido.** -----

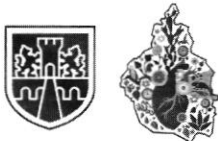
Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-00753-2026 de fecha 13 de febrero de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la **Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo**, informar si para el predio en cuestión, cuenta con antecedente de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), así como instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), y en su caso, imponer las medidas y sanciones que considere procedentes. Sin embargo, a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta de dicha Autoridad. -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-01833-2026 de fecha 17 de marzo de 2026, esta Entidad solicitó a la **Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo**, informar si el inmueble objeto de investigación cuenta con las documentales correspondientes que avalen la legalidad y correcta ejecución de los trabajos de obra; por lo que mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/0414/2026 de fecha 23 de marzo de 2026, dicha Dirección informó que no se localizó expediente alguno para el predio solicitado. -----

En relación con lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-01841-2026 de fecha 17 de marzo de 2026, esta Entidad solicitó a la **Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo**, instrumentar visita de verificación en materia de construcción y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondieran. No obstante, a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta. -----

Por lo antes expuesto, resulta importante señalar que en el predio objeto de denuncia se llevó a cabo la instalación del sistema de extracción industrial de aire presuntamente para el funcionamiento de un establecimiento con giro de servicios alimenticios y bebidas a escala vecinal, el cual **se encuentra prohibido** conforme a la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional aplicable al inmueble investigado, por lo que corresponde a la **Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo**, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), solicitado previamente por esta Entidad e imponer las medidas y sanciones procedentes, toda vez que el uso de suelo ejercido no es susceptible de regularizarse en virtud de que contraviene lo establecido en el Programa Delegacional ya mencionado. -----

Por otra parte, si bien del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad no se constataron trabajos de obra, de la imagen proporcionada por una de las personas denunciantes, se constató la instalación de un extractor de aire industrial el cual no contó con las autorizaciones que amparen su legal y correcta ejecución; por lo que corresponde a la **Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo**, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación, lo cual fue solicitado previamente por esta Subprocuraduría. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2026-450-SOT-128  
Y ACUMULADO PAOT-2026-770-SOT-226**

## 2.- En materia ambiental (ruido).

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. -----

Asimismo, el artículo 214 de la ley en comento, prevé que quedan 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. La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

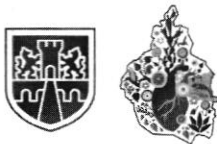
Concatenando con lo anterior, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) 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. -----

En este sentido, como se mencionó en el apartado que antecede, durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad desde las inmediaciones del predio objeto de denuncia, **no se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades que se realizan en el mismo.** -----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-01650-2026 de fecha 10 de marzo de 2026, mediante el cual se exhortó a los responsables de las actividades en el inmueble investigado a realizar las acciones correspondientes con la finalidad de reducir y/o mitigar el impacto de las emisiones generadas; sin embargo, la persona promovente, únicamente manifestó que no se encuentra operando ningún tipo de establecimiento, por lo que no existen emisiones de ruido provenientes de ese predio. -----

A efecto de mejor proveer personal adscrito a esta Entidad realizó diversas llamadas telefónicas de forma reiterada e insistente a los números proporcionados por las personas denunciantes con la finalidad de obtener mayores elementos para determinar los incumplimientos en la materia que nos ocupa, sin embargo, no se obtuvo respuesta alguna por parte de las personas denunciantes. -----

No obstante lo anterior, como se mencionó en el apartado que antecede, el uso de suelo ejercido en el predio objeto de denuncia se encuentra prohibido de acuerdo con la zonificación asignada al mismo -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

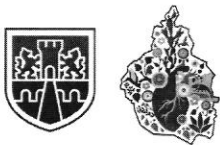
**EXPEDIENTE: PAOT-2026-450-SOT-128  
Y ACUMULADO PAOT-2026-770-SOT-226**

conforme al Programa Delegacional antes citado, por lo que dicho establecimiento no es susceptible de regularizarse; en consecuencia, corresponde a la **Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo** informar el estado que guarda el procedimiento de verificación solicitado previamente por esta Subprocuraduría e imponer, las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, a efecto de que, con la substanciación y resolución del procedimiento respectivo, cesen las actividades irregulares que se desarrollan en el predio, y con ello las emisiones de ruido generadas por dichas actividades, debiendo remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----

#### **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al inmueble investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad M: 1 vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), en el cual de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte del mismo programa, se desprende que el uso del suelo para servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal, se encuentra prohibido. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos se hizo constar, un inmueble de carácter preexistente de 2 niveles de altura con acceso principal ubicado en el costado derecho, desde una vía pública no se observan publicidad y/o denominación social de algún establecimiento mercantil, así como tampoco se observan trabajos de obra, ni se percibieron emisiones sonoras derivadas de dichas actividades. -----
3. Una de las personas denunciantes dentro del expediente al rubro citado, presentó una imagen presuntamente relacionada con el lugar de los hechos denunciados en las que se observa que en la azotea del inmueble antes referido, **se realizó la habilitación de un sistema de extracción industrial de aire**. -----
4. En consecuencia, toda vez que el uso del suelo para servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal, se encuentra prohibido conforme a la tabla de usos de suelo aplicable al inmueble investigado, corresponde a la **Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo** informar el estado que guarda el procedimiento de verificación solicitado previamente por esta Entidad e imponer las medidas y sanciones procedentes, a efecto de que, con la substanciación y resolución del procedimiento respectivo, cesen las actividades irregulares que se desarrollan en el predio, y con ello las emisiones de ruido generadas por dichas actividades, debiendo remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



5. La instalación de un extractor de aire industrial no contó con las autorizaciones que amparen su legal y correcta ejecución; por lo que corresponde a la **Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo**, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación, lo cual fue solicitado previamente por esta Subprocuraduría. -----
6. Por lo que respecta a la **materia ambiental (ruido)**, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad no se constataron emisiones de ruido, además se realizaron diversas llamadas telefónicas a las personas denunciantes con la finalidad de obtener mayores elementos para determinar los incumplimientos por las emisiones de ruido, sin embargo, no se obtuvo respuesta alguna. -----

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 III**, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la **Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos** y a la **Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo** 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----