

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **12 AGO 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 contenidos en el expediente número PAOT-2025-2193-SOT-669, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: _____

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de abril 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 del suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de un presunto establecimiento mercantil localizado en la terraza del inmueble ubicado en Calle Tennis número 144, Colonia Churubusco Country Club, Alcaldía Coyoacán, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de abril de 2025. _____

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos denunciados, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, IV, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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. _____

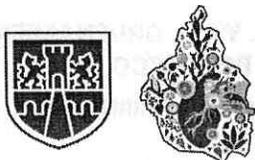
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente. _____

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).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2193-SOT-669

sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

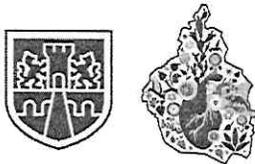
Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de esta Ciudad, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la multicitada Ley, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

Por su parte, el artículo 92 de referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo**, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entiendo como tal, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Finalmente, **el artículo 89 de la Ley en comento**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

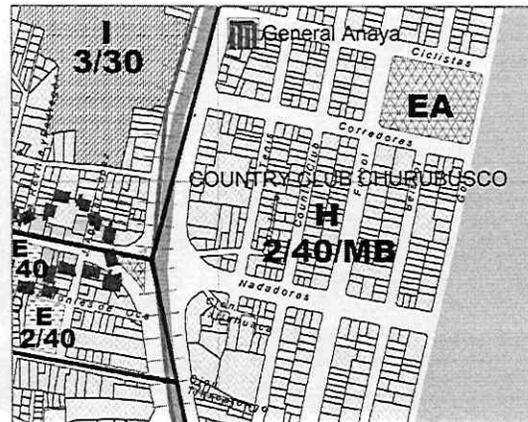


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2193-SOT-669

Es necesario precisar que, los hechos denunciados ante esta Entidad medularmente versan sobre la generación de ruido por los eventos realizados en la terraza de una casa habitación que presuntamente es rentada para tal fin; por lo que deberá tenerse en consideración que la renta de una terraza para fiestas puede encuadrarse en varios giros mercantiles, dependiendo de los servicios adicionales que se ofrezcan. Principalmente, se considera un establecimiento mercantil de impacto vecinal por la naturaleza de las actividades que se realizan.

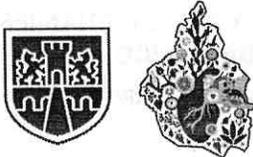
Así las cosas, se tiene que, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado calle Tennis número 144, Colonia Churubusco Contry Club, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el aprovechamiento del uso del suelo para el giro de salones para banquetes y fiestas se encuentra como PROHIBIDO, como a continuación se muestra:



Zonificación asignada al predio de interés, de conformidad con el PDDU vigente para Coyoacán.

Simbología										
<input type="checkbox"/> Uso Permitido <input checked="" type="checkbox"/> Uso Prohibido										
Notas										
1.1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales ya que éstos cuentan con normatividad específica.										
Clasificación de Usos del Suelo										
Servicios		H	HO	HOI	HOII	CU	I	E	EA	AV
Servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general	Servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general									
	Servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general								1	
Servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general	Video juegos, juegos electromecánicos, billares, boliche, pistas de patinaje, juegos de mesa.									1
	Circos y ferias temporales y permanentes.									
	Salones para fiestas infantiles.									
	Salones para banquetes y fiestas.									
	Jardines para fiestas.									

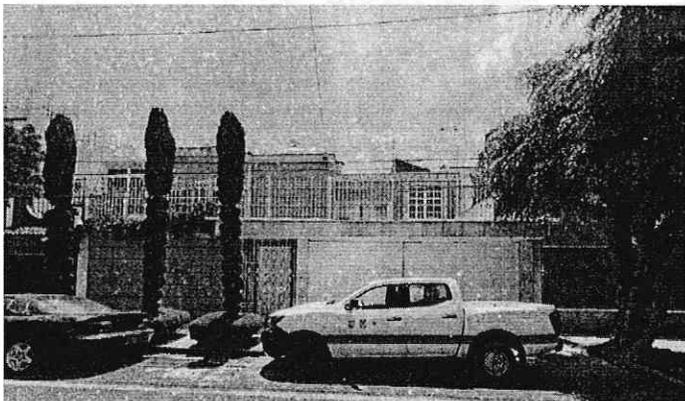
Tabla de Usos del Suelo del PDDU vigente para Coyoacán.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

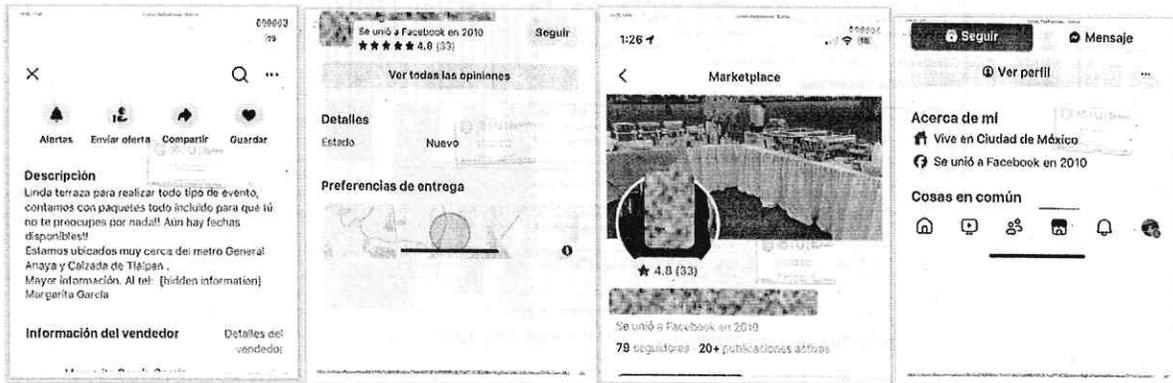
EXPEDIENTE: PAOT-2025-2193-SOT-669

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio relacionado con la denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un predio delimitado por muro perimetral, que cuenta al frente con un portón y puerta de acceso peatonal, ambos de color blanco, sin que se identificara algún anuncio denominativo o algún otro accesorio que refiera la renta del espacio para la realización de eventos. Asimismo, durante la diligencia en comento, se hizo constar que el personal actuante se entrevistó con dos ciudadanos que se encontraban al interior de un vehículo estacionado en la vía pública de calle Tenis, específicamente en las inmediaciones del predio visitado, quienes indicaron tener parentesco con los habitantes del predio y negaron que en éste se lleven a cabo actividades comerciales, ya que de acuerdo a su dicho, éste es de uso habitacional. Finalmente se hizo constar que no se recibió respuesta del interior del predio, así como tampoco se percibieron emisiones sonoras provenientes del sitio. Se recabó evidencia fotográfica, como a continuación se muestra: -----

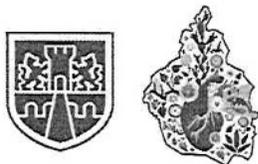


Fuente: Reconocimiento de hechos PAOT

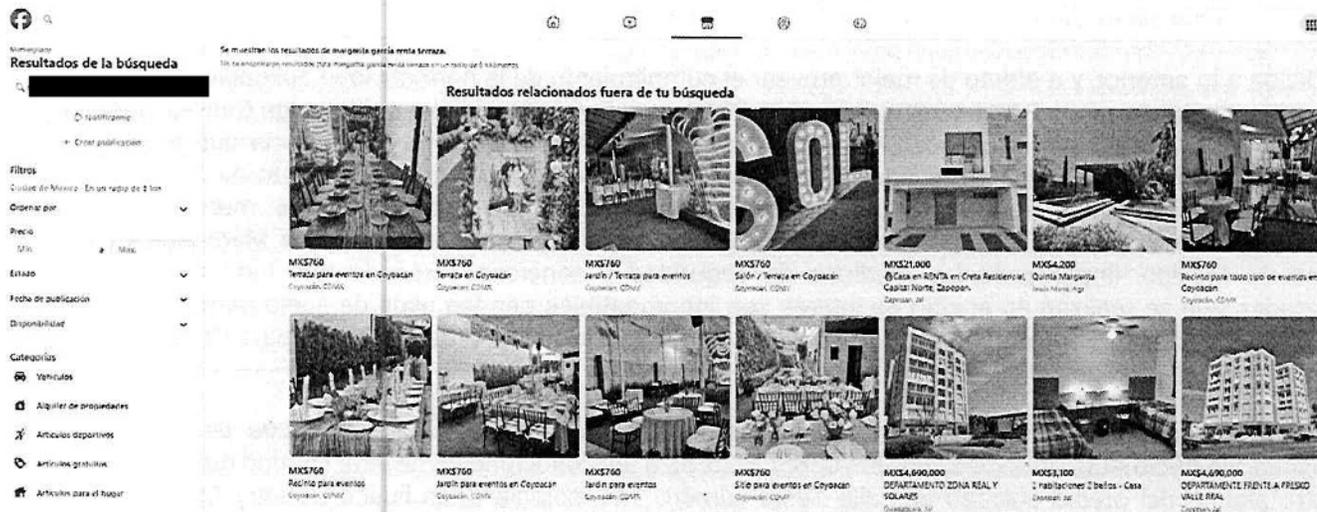
En esas consideraciones, no se omite señalar que de las constancias que obran en el expediente que por esta vía se resuelve obran imágenes aportadas por la persona denunciante como medio probatorio, de las que se advierte la difusión de un presunto anuncio a través de la red social Facebook que refiere: "... Linda terraza para realizar todo tipo de evento, contamos con paquetes todo incluido para que tú no te preocupes por nada!! Aún hay fechas disponibles!! ...", como se observa a continuación: -----



Fuente: Imágenes proporcionadas por persona denunciante.



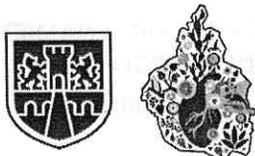
Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, **a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres**, realizó una consulta a la herramienta electrónica de búsqueda Google, de la que mediante el acta circunstanciada correspondiente, se hizo constar que, se tuvo acceso a la página electrónica del rubro "Marketplace" en la red social Facebook, sitio en el que al realizar la búsqueda del perfil denominado "Dato Protegido", por ser éste el señalado por la persona denunciante como el que difunde los anuncios que aluden a la renta del predio relacionado con la denuncia, obteniendo diversos resultados, y de la selección de cada uno de éstos, no se obtuvo información coincidente al predio de interés, como se observa a continuación:



Asimismo, y toda vez que de la diligencia en comento, se identificó un número telefónico coincidente con el que aparece en las imágenes proporcionadas por la persona denunciante; personal adscrito a esta Entidad, a efecto de mejor proveer la investigación realizada en atención de la denuncia, se comunicó a éste; no obstante, la persona que atendió la llamada telefónica indicó que era número equivocado, así como que no corresponde a la persona que ofrece los servicios de renta de espacios para la realización de eventos en la página electrónica consultada, así como tampoco con el domicilio de interés.

Así las cosas, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-04333-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, a fin de que la persona responsable realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza.

¹ Información confidencial de conformidad con el artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del predio presentó escrito ante esta Entidad, en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, medularmente las siguientes: -----

"(...) Manifestando que mi propiedad es una vivienda para uso HABITACIONAL ÚNICAMENTE, y del que como se aprecia en la imagen satelital, no se cuenta con un espacio abierto con las características de "TERRAZA" o salón de eventos (...)

(...)

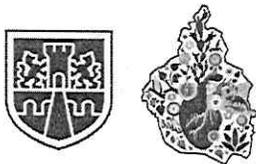
"(...) como se ha manifestado mi propiedad es CASA HABITACIÓN, y no se le da un uso comercial de SALÓN DE EVENTOS SOCIALES, ni mucho menos se realizan actividades relacionadas con fines comerciales en un espacio señalado como TERRAZA en mi propiedad. Como se pudo percatar en la diligencia de fecha 13 de mayo del año en curso, por conducto del notificador, mi propiedad en sus características no cumple con las condiciones o señalamientos al exterior de ser una propiedad para fines comerciales, sino ser una propiedad para casa habitación (...)". [Sic]

En adición a lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, mediante oficio PAOT-05-300/300-4809-2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Aviso, Permiso y/o Licencia que autorice la operación de un establecimiento mercantil con giro de salón de eventos en el predio objeto de denuncia, en caso contrario, instrumentara visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las actividades que se realizan en el sitio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán; por lo que éste no es regularizable. -----

En respuesta, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Coyoacán, vía oficio ALC/DGJG/DG/SEMEP/0365/2025, hizo del conocimiento de esta Entidad que no localizó registro alguno del predio ubicado en calle Tenis número 144, colonia Churubusco Country Club, Alcaldía Coyoacán, por lo que solicitaría a la Subdirección de Verificación Administrativa de esa demarcación territorial, que instrumentara la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) correspondiente.-----

Así las cosas, se concluye que en el predio ubicado en calle Tenis número 144, Colonia Churubusco Country Club, Alcaldía Coyoacán, si bien es cierto que durante la diligencia realizada por personal adscrito a esta Entidad no se constató la realización de eventos al interior del inmueble; también lo es que se cuenta con indicios de que en el sitio se realizan dichas actividades; por lo que se desprenden posibles incumplimientos a la zonificación **Habitacional**, aplicable a dicho predio **donde el aprovechamiento del uso del suelo para el giro de salones para banquetes y fiestas se encuentra como PROHIBIDO**, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán. -----

En virtud de lo expuesto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de las acciones de verificación implementadas para el predio de interés por el posible funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de **salón para banquetes y fiestas**, solicitadas por esta Entidad vía oficio PAOT-05-300/300-4809-2025, las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones impuestas debido a que el giro que se aprovecha en el sitio se encuentra prohibido de acuerdo a la zonificación



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2193-SOT-669

aplicable; por lo que dicho establecimiento no es regularizable, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto haya sido emitida. _____

2.- En materia ambiental (ruido).

En materia de 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 y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha dependencia. Quedan comprendidos la generación de ruido, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. _____

Asimismo, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, así como la contaminación visual, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; así mismo, dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación visual. _____

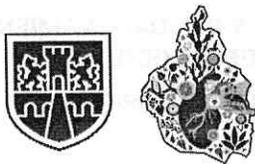
En ese sentido, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece los límites máximos permisibles de emisiones sonoras en el punto de referencia, NFEC, que deben cumplir las fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo la competencia de la Ciudad de México. _____

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del sitio de interés, sin que durante dicha diligencia se constatará la emisión de ruido proveniente del interior del inmueble; sin embargo, no se descarta la posibilidad de que éstas emisiones se generen durante las actividades denunciadas. Por lo que, es necesario precisar que la emisión del ruido materia de denuncia dejará de existir en cuanto se dé cumplimiento al uso de suelo permitido conforme a la zonificación aplicable al caso, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. _____

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, 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. _____

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Coyoacán, al predio relacionado con la denuncia que por esta vía se resuelve, ubicado en calle Tenis número 144, Colonia Churubusco Country Club, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el aprovechamiento del uso del suelo para el giro de salones para banquetes y fiestas se encuentra como PROHIBIDO.** _____
2. Durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad no se constató que el predio señalado como el de los hechos, sea rentado para banquetes y/o fiestas; por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). _____



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2193-SOT-669

3. En virtud de lo expuesto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de las acciones de verificación implementadas para el predio de interés, solicitadas por esta Entidad vía oficio PAOT-05-300/300-4809-2024, así como las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones impuestas en el supuesto de haber constatado el aprovechamiento del uso del suelo para el giro de salón para banquetes y fiestas, por encontrarse éste como prohibido en la zonificación aplicable, de acuerdo al instrumento de planeación antes citado; enviando copia de la resolución administrativa que al efecto haya sido emitida. -----
4. En materia ambiental, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, no se constató la emisión de ruido proveniente del interior del predio de interés; sin embargo, no se descarta la posibilidad de que éstas emisiones se generen durante su operación. Por lo que, es necesario precisar que la emisión del ruido materia de denuncia dejará de existir en cuanto se dé cumplimiento al uso de suelo permitido conforme a la zonificación aplicable al caso, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, 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. -----

RCM/GASS