



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5381-SOT-1370  
Y ACUMULADO PAOT-2022-5382-SOT-1371

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 SEP 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5381-SOT-1370 y acumulado PAOT-2022-5382-SOT-1371, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de septiembre de 2022, 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, 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 la operación del establecimiento con giro de salón de eventos denominado "Salón Mirage", ubicado en Avenida Cafetales número 102, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 03 de octubre de 2022.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó a la persona responsable de los hechos denunciados y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII y XIII 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 lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----

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 el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de agosto de 2010, al predio ubicado en Avenida Cafetales número 102, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y **HC 3/40/MB** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), que le concede la Norma por Vialidad



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5381-SOT-1370  
Y ACUMULADO PAOT-2022-5382-SOT-1371

**Av. Cafetales (Eje 3 Oriente), en el tramo p-p', de Calzada del Hueso a Anillo Periférico Sur, donde el uso de suelo para salones para fiestas infantiles se encuentra permitido, no obstante salones para banquetes y fiestas, y jardines para fiestas se encuentra prohibido.**

<div><div></div> Uso Permitido</div> <div><div></div> Uso Prohibido</div>											
<b>NOTAS:</b>											
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 Artículo 3º Fracción IV 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 en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan y Parques del Pedregal, que cuentan con normatividad específica.											
<b>Clasificación de Usos del Suelo</b>											
Usos, profesionales y sociales	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinescas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos.									
		Jardines botánicos, zoológicos y acuarios, planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas.									
		Video juegos, juegos electromecánicos.									
		Billares, boliche, pistas de patinaje y juegos de mesa.									
		Circo y Ferias temporales y permanentes.									
		Salones para fiestas infantiles.									
		Salones para banquetes y fiestas.									
		Jardines para fiestas.									
			H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	I Industria	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en el sitio ubicado en Avenida Cafetales número 102, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un establecimiento denominado "Salón Mirage" con área de estacionamiento, caseta de vigilancia, jardín, salón y oficina, como se muestra a continuación:



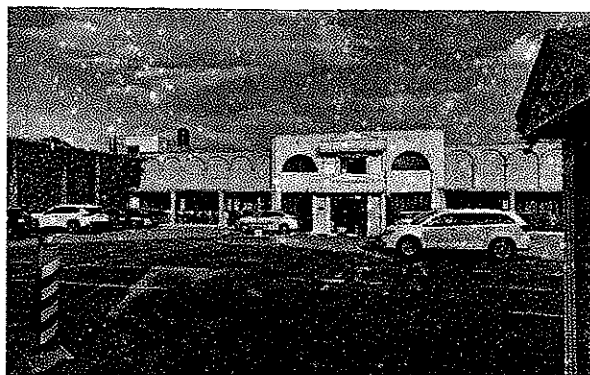


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5381-SOT-1370  
Y ACUMULADO PAOT-2022-5382-SOT-1371



Imágenes. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-8632-2022, se hizo de conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende al responsable para que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble remitió diversas documentales, entre otras, las que a continuación se enlistan: -----

- Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos No. CAD 3378 9, de fecha de expedición 30 de noviembre de 1994, folio no. 31657, para el predio ubicado en Cafetales número 500, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, en la que se autoriza el uso de suelo para salón de fiestas sociales e infantiles con renta de enseres para banquete en una superficie de 1,200 m<sup>2</sup> a ocupar. -----
- Licencia de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil Tipo A, número 126/2003, fecha de expedición 04 de febrero de 2003, para el salón de fiestas denominado "MIRAGE", con venta de bebidas alcohólicas de las 10:00 y hasta las 3:30 horas del día siguiente, para el predio ubicado en Cafetales número 500, Colonia Granjas Coapa. -----
- Aviso de modificación del domicilio de establecimiento mercantil, con motivo del cambio de nomenclatura del lugar donde se ubica, de folio TLAVACT2022-03-1100341938, clave del establecimiento TL2012-02-03YAVV-00040290, de fecha 10 de marzo de 2022, para el establecimiento denominado "Mirage" ubicado en Av. Cafetales número 102, Colonia Rinconada Coapa 2ª Sección, Alcaldía Tlalpan. -----

Aunado a 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, de aplicación supletoria, **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 del Distrito Federal, 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 la búsqueda del predio denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, e identificó el historial de imágenes a pie de calle del inmueble denunciado, constatando que al menos desde **noviembre de**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5381-SOT-1370  
Y ACUMULADO PAOT-2022-5382-SOT-1371**

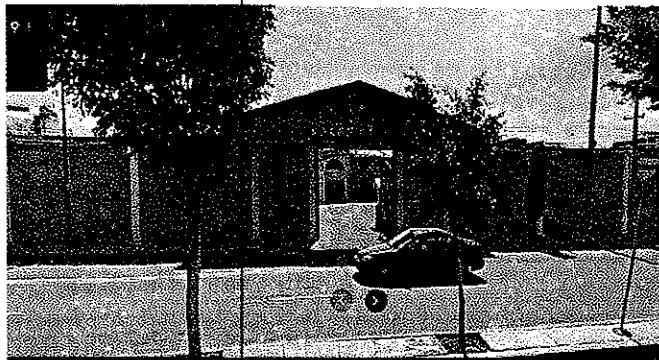
2008 y hasta octubre de 2022, ha operado el establecimiento denominado "Salón Mirage", como a continuación se muestra: -----



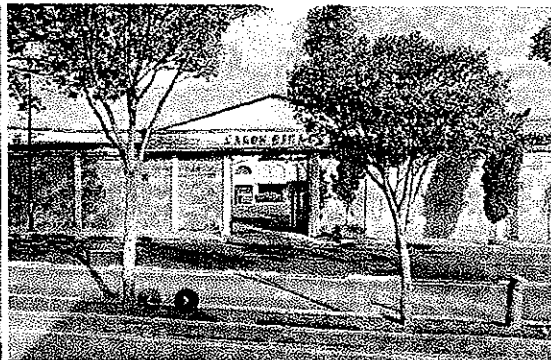
Noviembre 2008



Septiembre 2011



Enero 2017



Octubre 2022

En dicho predio opera el establecimiento mercantil denominado "Salón Mirage", mismo que ejerce el uso del suelo que se especifica en la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 31657, de fecha 30 de noviembre de 1994 para uso de salón de fiestas sociales e infantiles con renta de enseres para banquete, así como la Licencia de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil Tipo A, número 126/2003, fecha de expedición 04 de febrero de 2003; sin embargo, la constancia referida no es el documento idóneo ni vigente para acreditar el uso del suelo que se ejerce, de conformidad con lo previsto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley De Desarrollo Urbano vigente al momento de la sustanciación de la denuncia, los cuales se transcriben para mejor referencia: -----

(...)

*Artículo 92. 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, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.*



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5381-SOT-1370  
Y ACUMULADO PAOT-2022-5382-SOT-1371**

*Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital 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.*

*Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, 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.*

(...)

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

*I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;*

*II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.*

(...)

*III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.*

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el sitio de referencia, en su caso, imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que para las actividades de salones para banquetes y fiestas, y jardines para fiestas, que se realizan en el predio de interés no se cuenta con certificado de uso de suelo idóneo que ampare los mismos.

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

Sobre el particular, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, vigente al momento de la substanciación del expediente, dispone que quedan prohibidas, entre otras, las



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5381-SOT-1370**  
**Y ACUMULADO PAOT-2022-5382-SOT-1371**

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 como que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de entre otros, ruido o a retirar los elementos que generan contaminación visual. -----

En ese sentido, la 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. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Entidad, realizó en varias ocasiones reconocimiento de hechos en el establecimiento denunciado, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que durante una diligencia se realizaba un evento social en el salón, sin que se percibieran emisiones sonoras al exterior. -----

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

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Cafetales número 102, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le corresponden las zonificaciones **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y **HC 3/40/MB** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), que le concede la Norma por Vialidad **Av. Cafetales (Eje 3 Oriente)**, en el tramo **p-p'**, de Calzada del Hueso a Anillo Periférico Sur, donde el uso de suelo para salones para fiestas infantiles se encuentra permitido, no obstante **salones para banquetes y fiestas, y jardines para fiestas se encuentra prohibido.** -----
2. En el predio denunciado opera el establecimiento denominado "Salón Mirage", ofrece servicio de salón y jardín para eventos. -----
3. El responsable del establecimiento mercantil denominado "Salón Mirage", para amparar el uso del suelo que ejerce, presentó la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, de folio 31657, expedido el 30 de noviembre de 1994, sin embargo, dicho documento no es el idóneo ni vigente para acreditar el uso que ejerce. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio denunciado, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, de ser el caso exhortar al responsable a regularizar el uso del suelo que ejerce. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5381-SOT-1370  
Y ACUMULADO PAOT-2022-5382-SOT-1371**

5. En materia ambiental (ruido), de las diligencias realizadas, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----

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 las personas denunciantes y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.-** Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes, para que en caso de que el establecimiento siga generando emisiones de ruido, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

