Expediente: PAOT-2025-7213-SOT-2191
Y acumulado: PAOT-2025-7250-SOT-2200

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 JUN 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 fracciones III y VI, 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-2025-7213-SOT-2191 y acumulado PAOT-2025-7250-SOT-2200, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de noviembre 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 de salón de banquetes y fiestas y oficinas que se llevan a cabo en el predio ubicado en **calle Durango número 67, en la azotea, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 20 de noviembre de 2025. ----------

Con fecha 06 de noviembre 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 las actividades de salón de banquetes y fiestas que se llevan a cabo en el predio ubicado en **calle Durango número 67, en el roof garden, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de noviembre de 2025. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, acciones de promoción del cumplimiento voluntario y requerimientos a la persona responsable, las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano del 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc y la Norma Ambiental NADF-005-

AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México). ----

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).**

La **Ley de Desarrollo Urbano** del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, tiene 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 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. ----------

Por **ordenamiento territorial** se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto **establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación**, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. ----------

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 en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. ----------

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. ----------

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 del desarrollo urbano. ----------

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc**, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad M: una vivienda cada 50.00 m^2 de terreno), **donde el uso de suelo para salón de banquetes y fiestas, así como el de oficinas se encuentra prohibido.** ----------

En fecha 09 de diciembre de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia y mediante acta circunstanciada se hizo constar que se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura con fachada color blanco y puerta de madera de acceso peatonal de color amarillo. Asimismo, en el nivel de azotea se advierten bardas perimetrales que sostienen una cubierta provisional simulando una terraza. Al momento de la diligencia no se constataron actividades mercantiles de salón de fiestas de las imágenes fotográficas tampoco se advierte alguna razón social o letrero que indique el giro denunciado. ----------



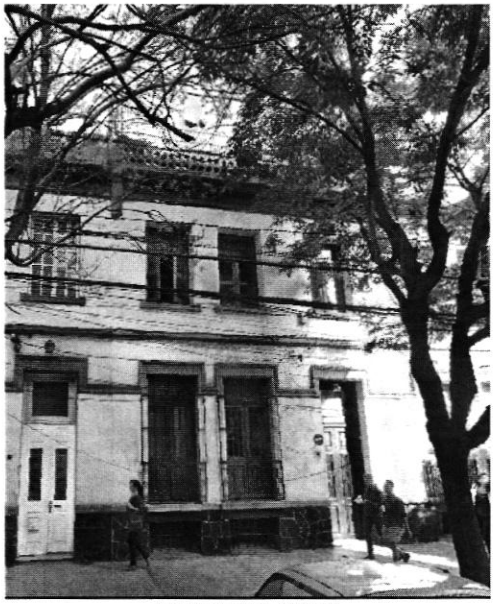
Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos 09 de diciembre de 2025

Adicionalmente, en la diligencia citada en el párrafo que antecede, mediante oficio PAOT-05-300/300-13385-2025, de fecha 21 de noviembre de 2025, se notificó el oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del establecimiento objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito recibido en fecha 15 de diciembre de 2025, una persona que se ostentó Administrador del inmueble, realizó diversas manifestaciones, entre las que cito a la letra "(...) *me permito informar las actividades que se realizan de manera habitual en el inmueble* (...) *el cual opera como oficina y espacio administrativo/creativo, sin funcionamiento como bar, salón de eventos, centro nocturno ni establecimiento abierto al público en general* (...) *Planeación y gestión de proyectos* (...) *Edición y revisión de materiales audiovisuales* (...) *Actividades de oficina en general* (...) Grabación de podcast y entrevistas (...) *sesiones fotográficas* (...) *Escucha y encuentros privados artistas y escritores* (...)", sin que aporte documental alguna que acredite el uso de suelo. ----------

Por otro lado, con el fin de allegarse de mayores elementos, en fecha 19 de noviembre de 2025 personal adscrito a esta unidad administrativa, realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, en la que se advierte que desde **abril 2017** se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura con pretil en la azotea, se advierte letrero circular con la leyenda "TACOS DE CAMARÓN Y PESCADO" a un lado del acceso principal, posteriormente de **febrero 2019 hasta octubre de 2024** en la azotea se advierte una estructura de marcos con macetas colgando de esa, sin que se advierta letrero con razón social de algún establecimiento mercantil, tal y como se advierte en las siguientes imágenes: ----------



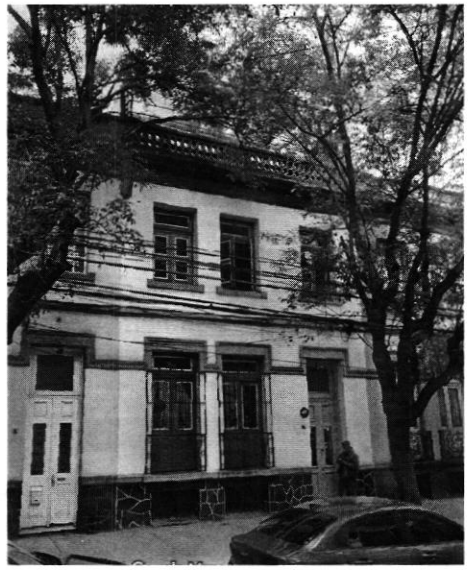
ABRIL 2017



FEBRERO 2019



DICIEMBRE 2021



OCTUBRE 2024

Fuente: Google Maps

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-13413-2025 de fecha 21 de noviembre de 2025, se solicitó a la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si expidió Certificado de Uso de Suelo que acredite el uso de suelo para actividades de salón de banquetes y fiestas y/o bar, y de ser el caso, enviar copia certificada del mismo, sin que a la fecha de la emisión de la presente no se cuenta con respuesta. ----------

Adicionalmente, en fecha de 04 de junio de 2026 personal adscrito a esta unidad administrativa levantó acta circunstanciada de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET), de la que se desprende que no existen trámites relacionados con el predio ubicado en calle Durango número 67, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc y por lo tanto, tampoco se advierte Certificado de Uso de Suelo que acredite el uso de suelo para **salón de banquetes y fiestas, ni para el de oficinas.** ------ ----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-13441-2025 de fecha 21 de noviembre de 2025 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) por las actividades de salón de banquetes y fiestas que se realizan en el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/228/2026 de fecha 20 de enero de 2026, la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección, informó que emitió orden de visita de verificación administrativa para el inmueble en comento radicada bajo expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCDU/JVO/OVUS/001/2026, constancias que fueron remitidas a la Subdirección de Calificaciones de Infracciones para la respectiva substanciación. - ---------- ------

De lo antes expuesto, se concluye que en el predio ubicado en **calle Durango número 67, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, no se constataron actividades de salón de fiestas ni banquetes, no obstante, y como lo manifestó la persona que se ostentó como administrador del inmueble se realizan actividades de oficina mismas que también se encuentran prohibidas de conformidad con la zonificación **H4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50.0 m2 de terreno). ----------

No obstante, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, inició procedimiento de verificación con número de CDMX/AC/DGODU/DMLCDU/JVO/OVUS/001/2026, el cual se encuentra en substanciación ----------

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

Asimismo, el artículo 214 de la **Ley Ambiental para la Ciudad de México**, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones (entre otras) de ruido, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; por lo que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para su recuperación y disminución, o a retirar los elementos que generan contaminación. ---------- ----------

Para el caso que nos ocupa, particularmente la **Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013** para el entonces Distrito Federal, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras y la norma ambiental. - ----------

Al respecto, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó del reconocimiento de hechos en fecha 09 de diciembre de 2025 y levantó acta circunstanciada mediante la cual hizo constar que se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura con una estructura y cubierta provisional sobre el segundo nivel correspondiente a la azotea, durante la diligencia no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio. ---------- ----------

Como se refirió en el apartado anterior "*1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)*", mediante escrito recibido en fecha 15 de diciembre de 2025, una persona que se ostentó como administrador del inmueble, manifestó a la letra "(...) *no se realizan actividades musicales en vivo, ni eventos masivos, ni reproducción de sonido amplificado hace el exterior* (...) *se han implementado desde siempre medidas preventivas para minimizar cualquier posible emisión sonora, tales como: Uso de equipos electrónicos de bajo nivel sonoro. Control de volumen en reuniones y reproducciones internas. Puertas y ventanas selladas durante el registro de la gran mayoría del contenido. Concientización permanente del personal sobre el respeto al entorno urbano y vecinal.* (...)". ----- ----------

Al respecto, en fechas 11 de diciembre de 2025 y 15 de enero de 2026 personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que se realizó llamada telefónica al número proporcionado por la persona denunciante correspondiente al expediente PAOT-2025-7213-SOT-2191 con la finalidad de acordar una cita para realizar una medición de emisiones sonoras, sin lograrse establecer

comunicación y se procedió a enviar correo electrónico, sin obtener ninguna respuesta por parte del denunciante. --- ----------

Adicionalmente, en fecha de 12 de febrero de 2026 personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que se realizó llamada telefónica al número proporcionado por la persona denunciante correspondiente al expediente PAOT-2025-7250-SOT-2200 con la finalidad de acordar una cita para realizar una medición de emisiones sonoras, sin embargo la persona en comento manifestó que en el Roof Garden ya no se encontraba operando por lo que solicitó finalizar la denuncia ----------

En conclusión, en el predio ubicado en calle Durango número 67, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no se constataron emisiones sonoras derivadas de las actividades de salón de banquetes y fiestas, toda vez que una de las personas denunciantes refirió que dejaron de operar. ----------

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. Las actividades de salón de banquetes y fiestas no se constaron en el predio ubicado en calle **Durango número 67, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, no obstante, el administrador del inmueble manifestó que realizan actividades de oficina mismas que se encuentran prohibidas de conformidad con la zonificación **H4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50.0 m2 de terreno) de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. ----------

2. El inmueble no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredite el uso de suelo para salón para banquetes y fiestas, ni el uso para oficinas. ----------

3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutó visita de verificación bajo expediente CDMX/AC/DGOSU/DMLCDU/JVO/OVUS/001/2026, mismo que se encuentra en substanciación. ------ ----------

4. En materia de ruido, no se constataron emisiones sonoras aunado a que una de las personas denunciantes manifestó que dejaron de operar.----------

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: ----------

---------- **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 fracciónes III y VI 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. ----------

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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SSJ/MAZA/DASG