



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1514-SOT-355
y acumulado: PAOT-2022-2560-SOT-651

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2025

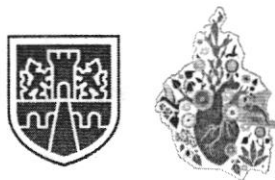
La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 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-2022-1514-SOT-355 y PAOT-2022-2560-SOT-651, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 15 de marzo de 2022, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Entidad, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Viena número 91, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de marzo de 2022. -----

Posteriormente, en fecha 10 de mayo de 2022, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Entidad, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Viena número 91, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de mayo de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos denunciados, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV BIS, VIII, IX y X 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1514-SOT-355
y acumulado: PAOT-2022-2560-SOT-651

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

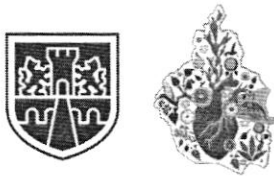
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 13 de enero de 2000, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio 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), todas del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) establecimiento mercantil y ambiental (ruido).

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, de conformidad con los artículos 2 fracción XIII y 19 fracción I de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, los salones de fiestas se consideran establecimientos con giro de impacto vecinal, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -----

Además, el artículo 20 de la referida Ley señala que los Salones de Fiesta tendrán como actividad única la renta de espacio a particulares para la celebración de eventos y fiestas privadas, sin que en ningún caso se pueda llevar a cabo la venta al menudeo de alimentos o bebidas, incluidas las alcohólicas, o el cobro de una cantidad por admisión individual. Esta disposición aplica a los jardines que sean utilizados para los mismos fines. La separación de áreas aisladas para fumadores no es aplicable a los giros a que se refiere este artículo. Los establecimientos mercantiles con giro de estacionamientos, lavado de autos o bodegas, no podrán ser utilizados o arrendados como salones de fiestas para la celebración de eventos o fiestas que requieran un pago para el acceso. **Los domicilios particulares no podrán ser utilizados o arrendados para el fin expresado en el párrafo anterior.** -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1514-SOT-355
y acumulado: PAOT-2022-2560-SOT-651

Adicionalmente, los artículos 10 Apartado A fracción II, 31 fracciones VI y VII de la Ley anteriormente citada, establecen que los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener el establecimiento mercantil el original o copia del Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y debe contener, entre otros, giro mercantil que se pretende operar así como datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar. ---

Por su parte el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

La norma ambiental 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, 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. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **HU/9mts/55** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre y una vivienda cada 500m² de terreno), donde **los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (Habitacional unifamiliar) y Servicios (Espacios abiertos: plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos.** -----

Durante el reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble delimitado por una barda perimetral con un acceso vehicular, no se observó el funcionamiento de un salón de fiesta ni la emisión de ruido generado por el funcionamiento del mismo. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1514-SOT-355
y acumulado: PAOT-2022-2560-SOT-651

No obstante lo anterior, y a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado. -----

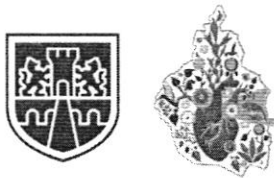
Al respecto, una persona quien omitió señalar la calidad en la que se ostenta, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 16 de junio de 2022, realizó diversas manifestaciones, entre las cuales se encuentran las siguientes: -----

"(...) con respecto del requerimiento que hace esta H. Autoridad para exhibir el permiso para funcionamiento de establecimientos no se exhibe por tratarse de un bien inmueble uso doméstico y casa habitación. (...) Por lo que una vez desahogadas las documentales requeridas y toda vez que la VISITA DE VERIFICACIÓN se ha realizado en las instalaciones de mi casa habitación cuyo único giro es el doméstico y particular y el único uso que se hace es el de habitación, se me tenga por desahogado el presente requerimiento, toda vez que es el lugar donde vivo con mis hijos. (...) Mi casa no es ninguna fuente emisora de ningún tipo, por lo que no estoy sujeto de estar dispuesto en el ordenamiento señalado, en la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013, TODA VEZ QUE NI SIQUIERA HAGO FIESTAS O REUNIONES. (...)". -----

Adicionalmente, aportó como prueba copia simple de la orden de visita de verificación administrativa emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México de fecha 27 de mayo de 2022, con folio OV/CDMSDU/349/2022, orden que cuenta con Acta de Visita de Verificación, de la que se desprende lo siguiente: -----

"(...) 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UNNIVEL, DONDE ADVIERTO EN LA ENTRADA UN JARDIN AL MOMENTO SE ADVIERTE UNA REUNION DE PERSONAS CON MESAS Y SILLAS ASI COMO UN BRINCOLIN, SE OBSERVA UNA ALBERCA, AL MOMENTO NO HAY PERSONAS UTILIZANDO LA ALBERCA, AL FONDO SE ADVIERTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, DONDE SE OBSERVA MENAJE PROPIO DE HABITACIÓN (...) 2.- AL MOMENTO SE OBSERVA AL INTERIOR DEL INMUEBLE UNA FIESTA INFANTIL CON CASA HABITACIÓN (...) -----

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-07289-2022, notificado en fecha 17 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

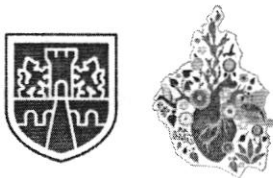
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1514-SOT-355
y acumulado: PAOT-2022-2560-SOT-651

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si expedieron Certificados de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que certifiquen como permitido el uso de suelo para salón de fiestas. Al respecto, la Dirección del Registro de Planes y Programas de dicha Secretaría, informó que de una búsqueda en sus archivos no cuenta con antecedentes de emisión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo para "SALÓN DE FIESTAS", así mismo informó que dicho uso no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo urbano "Del Carmen", por lo que el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos por la zonificación aplicables. -----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-007093-2022, notificado en fecha 16 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) o Licencia de Funcionamiento, adicionalmente se solicitó instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Por otra parte, y a efecto de atender la materia de ruido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizaron cinco llamadas telefónicas los días 31 de mayo de 2023, 17 de octubre de 2024 y 03 de marzo y 30 de junio de 2025 y se envió un correo al proporcionado por la persona denunciante el 03 de marzo de 2025, diligencias de las cuales se levantaron las respectivas Actas Circunstanciadas, a efecto de agendar una cita para llevar a cabo la medición de ruido en el establecimiento denunciado; sin embargo, no fue posible establecer contacto con la persona denunciante. -----

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, 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; en fecha 26 de junio de 2025, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al funcionamiento de un establecimiento mercantil en el predio investigado, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se asentó que se constató publicidad relacionada con la operación del



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1514-SOT-355
y acumulado: PAOT-2022-2560-SOT-651

establecimiento denominado "Jardín Frida Kahlo Eventos Coyoacán" con giro de jardín de eventos, sin advertir publicidad reciente, siendo que su última publicación fue de hace dos meses, y anterior a ella de hace dos años; asimismo, en diversa página se constató publicidad de hace tres años; por lo que no se constataron actividades recientes en el establecimiento denunciado. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente se tiene que en el inmueble denunciado no se constataron actividades de salón de fiestas ni ruido generado por el funcionamiento del mismo. -

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-007093-2022, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

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. Al predio ubicado en Calle Viena número 91, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán le corresponde la zonificación **HU/9mts/55** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre y una vivienda cada 500m² de terreno), donde **los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (Habitacional unifamiliar) y Servicios (Espacios abiertos: plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos.** -----
2. De las documentales que obran en el expediente se tiene que en el inmueble denunciado no se constataron actividades de salón de fiestas ni ruido generado por el funcionamiento del mismo.
3. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-007093-2022, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1514-SOT-355
y acumulado: PAOT-2022-2560-SOT-651

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 fracciones III y VI, 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, así como a 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 de 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 fracciones III y VI, 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/PRVE/EARG