



**Expediente: PAOT-2025-3408-SOT-1083**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 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 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 **PAOT-2025-3408-SOT-1083**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de mayo 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 denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en **Calle Guam, número 8, Colonia Euzkadi, Alcaldía Azcapotzalco**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de junio de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

### 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 son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 todas las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2025-3408-SOT-1083

## 1.- Desarrollo urbano (uso de suelo)

Al respecto, 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. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que 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, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Por otra parte, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su capítulo I artículo 158 fracción II tercer párrafo, que *una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas.* -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, se tiene que al predio en cuestión le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno), **en donde el uso del suelo para salón de fiestas, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se le considera prohibido.** -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de fecha 07 de agosto de 2025, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura de carácter habitacional, no se observaron actividades relacionadas a la operación de un salón de fiestas, tampoco publicidad, lona o letrero que promocióne que en el predio se lleven a cabo dichas actividades, es importante mencionar que una persona quien se negó a recibir el oficio PAOT-05-300/300-6721-2025 dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o responsable legal del inmueble por no estar autorizado, permitió observar al interior del predio con la finalidad de demostrar que se trata de un inmueble de uso habitacional, en el interior había adornos propios de una fiesta reciente correspondientes a un festejo particular por una graduación familiar. -----



**Expediente: PAOT-2025-3408-SOT-1083**

En relación a lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección del Registro de los Planes y Programas** de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3223/2025** de fecha 01 de agosto de 2025, informó que tras una búsqueda en los registros de esa Dirección no se localizó la expedición de ningún Certificado que permita el Uso del Suelo para salón de fiestas, así mismo mencionó que al predio de referencia le aplica la **zonificación H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Media; una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno), donde el aprovechamiento del uso del suelo para **"SALÓN DE FIESTAS"** en cualquier superficie a ocupar se encuentra **PROHIBIDO**. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría mediante oficio **PAOT-05-300/300-07186-2025** de fecha 30 de junio de 2025, solicitó a la **Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos** de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas y sanciones que considere procedentes. Sin embargo, al momento de la emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta de dicha autoridad.-----

En conclusión, derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, no se cuenta con los elementos para determinar que en el inmueble objeto de la presente investigación se realizan las actividades de salón de fiestas, lo anterior atiende a que durante el reconocimiento de hechos se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura de carácter habitacional, diligencia durante la cual se permitió al personal adscrito observar al interior del mismo, donde no se identificó publicidad, lona o letrero que promueva que en el predio se lleven a cabo dichas actividades, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----

No obstante lo antes referido, no pasa desapercibido de esta Subprocuraduría, que durante la atención de la materia ambiental (ruido), que se analizará en el capítulo correspondiente, se constató la emisión de ruido derivado de un evento social, por lo que a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) previamente solicitada por esta Entidad así como el resultado de su actuación. -----

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

Respecto a la emisión de ruido, el artículo 189 de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables.** -----



**Expediente: PAOT-2025-3408-SOT-1083**

Por otro lado, le informo que el artículo 214 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. -----

De igual manera, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas **un límite máximo permisible de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.** -----

Al respecto, esta Procuraduría, mediante el oficio **PAOT-05-300/300-06721-2025** de fecha 17 de junio de 2025 notificado por instructivo, dirigido al **Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra**, del inmueble objeto de investigación, **exhortó al particular a cumplir la Norma ya referida, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el inmueble de mérito. Sin que al momento de la emisión del presente instrumento, se cuente con respuesta.** -----

Con fecha 12 de julio de 2025 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras en el punto de denuncia desde la recámara de la persona denunciante, por ser el sitio señalado en donde se percibe la mayor molestia, al momento de la medición se percibían emisiones sonoras por el bullicio de los asistentes del inmueble y música grabada derivado de un evento social, el cuál arrojó como resultado un **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 81.27 dB (A), lo cual excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras de 60.0 dB (A) en el punto de denuncia para el horario de las 20:00 a las 6:00 horas.** -----

En conclusión, derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, con fecha 12 de julio de 2025 se realizó estudio de emisiones sonoras en el punto de denuncia, al momento de la diligencia se constataron lonas y carpas provisionales correspondientes a un evento social, donde se percibían emisiones sonoras por el bullicio de los asistentes así como música grabada, como resultado de dicha medición se tiene un **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 81.27 dB (A), lo cual excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras en el punto de denuncia establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013.** -----

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, 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. -----



**Expediente: PAOT-2025-3408-SOT-1083**

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Guam, número 8, Colonia Euzkadi, Alcaldía Azcapotzalco**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno), **en donde el uso del suelo para salón de fiestas, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se le considera prohibido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura de carácter habitacional, diligencia durante la cual se permitió al personal adscrito observar al interior del mismo, donde no se identificó publicidad, lona o letrero que promoció que en el predio se lleven a cabo dichas actividades, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----
3. No pasa desapercibido de esta Subprocuraduría, que durante la atención de la materia ambiental (ruido), se constató la emisión de ruido derivado de un evento social, por lo que a efecto de mejor proveer, corresponde a la **Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco**, informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) previamente solicitada por esta Entidad mediante oficio **PAOT-05-300/300-07186-2025** de fecha 30 de junio de 2025 así como el resultado de su actuación. -----
4. En materia ambiental (ruido), derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, con fecha 12 de julio de 2025 se realizó estudio de emisiones sonoras en el punto de denuncia, al momento de la diligencia se constataron lonas y carpas provisionales correspondientes a un evento social, donde se percibían emisiones sonoras por el bullicio de los asistentes así como música grabada, como resultado de dicha medición se tiene un **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 81.27 dB (A), lo cual excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras en el punto de denuncia establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013.** -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-3408-SOT-1083

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 y VI**, 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 de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, 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 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. -----

RAGT/JJNO