



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2249-SOT-682

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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-2025-2249-SOT-682, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

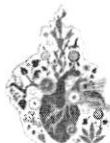
ANTECEDENTES

Con fecha 31 de marzo 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido) y protección civil, por la realización de eventos y venta de bebidas alcohólicas en el estacionamiento de la Escuela Superior de Negocios "ÍTACA", ubicada en Calle Porfirio Díaz número 50, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de abril de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido) y protección civil, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y la Ley del Sistema de Protección Civil todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras.-----



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), ambiental (ruido) y protección civil.

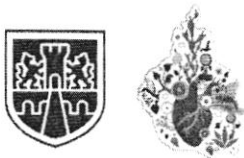
El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

En suma, 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, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

Asimismo, 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 otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 la Ciudad de México, 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. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetarán los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2249-SOT-682

predios o sus causahabientes que, de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.** -----

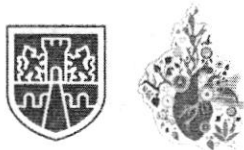
En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo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

Por su parte, el artículo 92 de la 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 tales, 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 referida Ley**, 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. -----

Por cuanto hace a la materia ambiental, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que quedan prohibidas las emisiones de **ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, **gases, olores** y vapores, así como la contaminación visual que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, **ruido**, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2249-SOT-682

En virtud de lo anterior, 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 de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A).-----

Por cuanto hace al programa interno de protección civil, el artículo 10 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México prevé que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de contar en su caso y cuando así se requiera con un **Programa Interno de Protección Civil**, de conformidad con la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México y su Reglamento.-----

En el mismo sentido, el artículo 89 fracción IV de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México señala que el Programa Interno de Protección Civil se deberá implementar en establecimientos mercantiles e industrias de mediano y alto riesgo, entre los que se incluyen todos los giros considerados por la Ley de Establecimientos Mercantiles como de impacto zonal y vecinal y establecimientos de bajo impacto.-----

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, al inmueble ubicado en Calle Porfirio Díaz número 50, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación **H/2/50** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% de área libre), **donde los usos de suelo para salones para banquetes, salones y jardines para fiestas no aparecen como permitidos.**-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto 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 con reja y muros de materiales permanentes en el cual se ubica la Escuela Superior de Negocios "ÍTACA" ICC, misma que cuenta con diversos accesos, uno que dirige al área de cafetería y otro para acceso vehicular, el cual contaba con una caseta de vigilancia y pluma, al interior se desplantan dos cuerpos constructivos de 1 y 2 niveles, durante la diligencia no se constataron actividades referentes a un salón de eventos, así como tampoco anuncios y/o letreros que dieran indicios, como se ve a continuación: -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2249-SOT-682



Fuente: PAOT

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-4414-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, con la finalidad de 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 apoderado legal del Instituto Tecnológico de Alta Capacitación Académica, A.C., presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

*"(...) Que mi representada, el **INSTITUTO TECNOLÓGICO DE ALTA CAPACITACIÓN ACADÉMICA, A.C.** (...) **no tiene ni desarrolla dentro de sus actividades y objeto social lo relativo a salones para banquetes, salones y jardines para fiestas o de eventos y celebraciones ya sea de carácter familiar o comercial o de otra naturaleza (...).** -----*

(...) Existen espacios abiertos de jardines de ornato dentro de las instalaciones, árboles, estacionamiento y plazuelas, pero al menos dentro del horario de las labores de enseñanza que son de las 8 horas AM a las 20 horas PM de lunes a sábado, no se ven interrumpidas con



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2249-SOT-682

ruidos o sonidos relativas a eventos, fiestas, salones de banquetes dentro de las instalaciones del INSTITUTO TECNOLÓGICO DE ALTA CAPACITACIÓN ACADÉMICA, A.C. (...).-----

(...) Si de manera ocasional y en viernes o sábados, por la tarde noche, se escucha música, aplausos, ruidos de celebraciones y hasta grupos musicales, pero fuera de las instalaciones del INSTITUTO TECNOLÓGICO DE ALTA CAPACITACIÓN ACADÉMICA, A.C., esto con motivo de festividades de los vecinos y sus eventos vecinales, pero sin poder identificarlos, ello por información y reportes del personal de seguridad que resguarda las instalaciones de mi mandante. (...)" [sic].-----

Al respecto, personal adscrito se intentó comunicar vía telefónica con la persona denunciante en diversas ocasiones al número proporcionado como medio de contacto, esto con el objeto de informarle lo constatado durante la diligencia y lo referido por el presunto responsable de los hechos denunciados; y si en el sitio de denuncia se seguían realizando las actividades que motivaron su denuncia; sin embargo, no atendió las llamadas realizadas.-----

En esas consideraciones, toda vez que no se constataron las actividades que motivaron la denuncia, y el particular negó las mismas, aunado a que el denunciante no atendió las llamadas realizadas al número proporcionado como medio de contacto, existe una imposibilidad material para continuar con la substanciación de la denuncia que por esta vía se atiende, dándose por concluida la misma, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

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 las documentales que obran en el expediente de mérito, no se tiene identificado que en el predio objeto de denuncia se lleven a cabo actividades relacionadas con la realización de eventos y venta de bebidas alcohólicas, aunado a que la persona denunciante no atendió las llamadas realizadas al número proporcionado como medio de contacto, con el objeto de contar con mayores elementos que pudieran identificar los actos denunciados, por lo que existe una imposibilidad material para continuar con la substanciación de la denuncia que por esta vía se atiende, dándose por concluida la misma, lo anterior de conformidad con lo establecido en el



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2249-SOT-682

artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que caso de que tenga documentado la realización de eventos dentro del predio denunciado, presente una nueva denuncia ante esta Autoridad. -----

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 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.-----

BGM/BASC