



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 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-2025-43-SOT-18, relacionado con la Investigación de Oficio y la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de diciembre de 2024, 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, ejerciendo 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), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Antillas número 314, Colonia Portales, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de enero de 2025.

Para la atención de la investigación de oficio y la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes 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, 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, así como la Ley Ambiental y la NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



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

1. Desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, 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 y Parciales de Desarrollo Urbano, 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. -----

Así también, 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 y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)".

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. -----



Respecto al legal funcionamiento, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil. -----

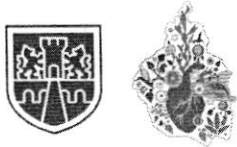
Adicionalmente, en el artículo 2 fracción XIII, de la Ley en mención, se refiere que se entiende por giro de Impacto Vecinal, a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad, la fracción I del artículo 19 de dicha Ley precisa que se consideran de Impacto Vecinal los giros de salones de fiestas. -----

Asimismo, los artículos 10 Apartado A fracción II y 31 fracciones VI y VII de la Ley de referencia, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia del Aviso o Permiso el cual debe de tener los 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, dicho Permiso o Aviso 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 Económico de la Ciudad de México. Es importante señalar que el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Asimismo, el artículo 39 de la Ley en comento, dispone que el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, se tiene que al predio en cuestión le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), en donde **el uso de suelo para salón para fiestas y/o jardín para fiestas se encuentra PROHIBIDO** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado en fechas 18 de marzo y 02 de octubre de 2025 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con aproximadamente 8 metros de frente, conformado por dos niveles de altura, en el que se identificaron tres accesos ubicados en planta baja. El primero correspondía a un zaguán de herrería; el segundo consistía en una cortina metálica que se encontró abierta en ambas diligencias, constatándose en su interior el funcionamiento de un establecimiento mercantil que ostentaba en un toldo la leyenda "Outlet de Belleza y Salud"; finalmente, el tercero se encontró abierto durante la diligencia del 18 de marzo y exhibía un letrero con la leyenda "Patitas Home". Durante la diligencia del 18 de marzo, una persona que se localizaba en el interior del

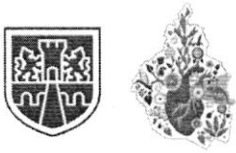


establecimiento denominado "Outlet de Belleza y Salud" manifestó que en el inmueble no operaba ningún establecimiento con giro de salón de fiestas. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-01976-2025 de fecha 25 de febrero de 2025 dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos que se realizan en el inmueble objeto de denuncia. En respuesta en fecha 26 de marzo de 2025, se ingresó un escrito en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría, suscrito por una persona quien omitió señalar que título que ostenta respecto al inmueble objeto de investigación, en el que manifestó, entre otros aspectos, que "(...) *En nuestro domicilio no contamos con un salón de fiestas ni un jardín destinado para eventos. Disponemos de un jardín que forma parte de nuestra casa. Donde hemos celebrado reuniones familiares (...) Las reuniones que hemos llevado a cabo han sido únicamente dentro de nuestra vivienda sin generar afectaciones a los vecinos, ya que no implican ruido excesivo (...) se realizan durante el día y terminan temprano (antes de las 12:00 am) (...) quisiera aclarar que nuestra actividad económica está relacionada con la decoración de eventos, pero no en nuestro domicilio (...) brindando estos servicios en salones de fiestas y otros espacios adecuados para eventos. (...)*". -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-01709-2025 de fecha 24 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informar si el uso de suelo para salón para fiestas y/o jardín para fiestas se encuentran permitidos en la zonificación que le aplica al predio de interés, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, y si esa Secretaría emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite el uso de suelo antes referido en el inmueble de mérito. En respuesta, mediante el oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3299/2025 de fecha 11 de agosto de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de esa Secretaría informó que el aprovechamiento de uso de suelo para salón de fiestas y/o jardín para fiestas, en cualquier superficie a ocupar del predio de interés, se encontraba prohibido. Asimismo, señaló que, de la búsqueda realizada en los registros de esa Dirección, no se localizó antecedente alguno que permitiera dichos usos de suelo en el predio de referencia. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-02316-2025 de fecha 28 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección General Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con antecedente de Aviso y/o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, para las actividades de salón para fiestas y/o jardín para fiestas que se realizan en el predio en comento. En respuesta, a través del oficio DGJGNU/DG/3400/2025 de fecha 19 de marzo de 2025 la Dirección de Gobierno de esa Alcaldía informó que tras realizar una búsqueda en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos -----



Mercantiles y dentro del archivo físico de la esa Dirección de Gobierno, no se encontró información alguna relacionada con el domicilio señalado. -----

En relación a lo anterior, y a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó el acta circunstanciada correspondiente en fecha 12 de diciembre de 2025, en la cual se hizo constar que se realizó una consulta en diversos sitios de internet y plataformas digitales con el propósito de identificar las actividades y servicios que se publicitan en el predio objeto de investigación. Derivado de dicha búsqueda, no se encontró publicidad relativa a un establecimiento con giro de salón de fiestas y/o jardín para fiestas, no obstante, se observó la promoción de tres comercios operando en dicho predio: el primero denominado "Estación Láser CDMX" dedicado a la elaboración de diseños en corte laser para la decoración de pasteles; el segundo con un giro similar denominado "So-e Láser Factory" ambos en un horario de atención de lunes a viernes de 10:00 a 17:00 horas y sábados de 10:00 a 14:00 horas; y el tercero, denominado "Patitas Home" dedicado a la venta de artículos y accesorios para mascotas en un horario de atención de lunes a sábado de 10:00 a 19:00 horas. Cabe señalar que este último se constató en funcionamiento durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría. -----

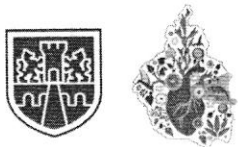
En conclusión, si bien es cierto que en el predio ubicado en Calle Antillas número 314, Colonia Portales, Alcaldía Benito Juárez, el **uso de suelo para salón de fiestas y/o jardín de fiestas se encuentran PROHIBIDOS**, también es cierto que, durante los reconocimientos de hechos de fechas 18 de marzo y 02 de octubre de 2025, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la operación de algún establecimiento mercantil con dichos giros en el inmueble de interés, por lo que se configura una imposibilidad material para continuar con la investigación en términos del artículo 27, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -

2. Ambiental (ruido).

De conformidad a lo previsto en el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas la emisión de contaminantes de ruido. -----

Adicionalmente el artículo 214 de la Ley en mención, dispone que los propietarios de fuentes fijas, es decir, de los establecimientos que generen emisiones sonoras están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación. -----

En relación con lo anterior, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, 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. -----

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizados en fechas 18 de marzo y 02 de octubre de 2025 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con aproximadamente 8 metros de frente, conformado por dos niveles de altura, en el que se identificaron tres accesos ubicados en planta baja, durante ambas diligencias no se advirtieron emisiones sonoras procedentes del interior del inmueble que no ocupa. -----

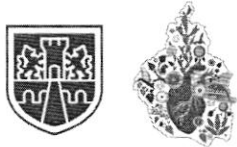
En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, no se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de salón de fiestas y/o jardín de fiestas en el inmueble objeto de denuncia, y por ende tampoco ruido generado con motivo de esas presuntas actividades, por lo que se actualiza una imposibilidad material para continuar con la investigación en materia de ambiental (ruido), con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Finalmente, no se omite hacer del conocimiento a la persona denunciante, en términos del artículo 27 fracción III de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, constituye una infracción contra la seguridad ciudadana producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o represente un posible riesgo a la salud de los vecinos; en consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 15, fracción VIII, de la misma Ley, es facultad y deber de toda persona requerir la presencia de la autoridad policial cuando tenga conocimiento de conductas o hechos que puedan causar daño a personas o bienes de terceros, a fin de que el presunto infractor sea detenido y presentado ante el Juzgado Cívico en términos del artículo 65 del citado ordenamiento. -----

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 Antillas número 314, Colonia Portales, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), en donde **el uso de suelo para salón para fiestas y/o jardín para fiestas se encuentra PROHIBIDO** en la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----



2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 18 de marzo y 02 de octubre de 2025 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, así como las constancias que integran el expediente, no se constató la operación de algún establecimiento mercantil con giro para salón de fiestas y/o jardín de fiestas en el inmueble de interés y por ende tampoco ruido generado con motivo de esas presuntas actividades, por lo que se actualiza una imposibilidad material para continuar con la investigación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), con fundamento en lo dispuesto por el 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 fracciones 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 la persona denunciante. -----

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

SSJ/JHM/MABG