RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 20 NOV 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 fracción 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-2026-3912-SOT-1376**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de junio de 2026, 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, vigente al momento de la presentación de la denuncia, 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), derivado de la operación de un jardín para eventos y fiestas en el predio ubicado en **Calle Mitla número 383, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de julio de 2026. ----------

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de hechos, así también, se informó a las personas denunciantes 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 VALORACIONES 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) y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México. ----------

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

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que, las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social, y 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 de 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 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 los Programas 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 los 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. ----------

En este sentido, 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. ----------

Adicionalmente, 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. ----------

En relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley, 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. ----------

Por otra parte, en cuanto hace al ruido, el artículo 189 de la Ley Ambiental para 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. ----------

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que los propietarios de fuentes fijas que generen ruido están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación, asimismo, señala que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, gases, olores y vapores, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. ----------

En relación con lo anterior, la norma aplicable es la NADF-005-AMBT-2013, que prevé 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 del Distrito Federal, los cuales son: 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de referencia; mientras que en punto de denuncia son de 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas. ----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en **BENITO JUÁREZ**, al inmueble investigado le aplica la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda cada 50 m^2 de la superficie del terreno), en donde el uso de suelo para **SALÓN Y JARDINES PARA FIESTAS**, se encuentra **PROHIBIDO,** como se muestra en la Tabla de Usos de Suelo del Programa antes mencionado: ----------

Simbología Uso permitido Uso prohibido **Notas** - Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. - Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3° Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. - La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.				H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
Clasificación de Usos del Suelo										
Servicios	Servicios técnicos profesionales	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos.							
			Jardines botánicos, zoológicos y acuarios, planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas.							
			Video juegos, juegos electromecánicos, billares, boliche, pistas de patinaje y juegos de mesa.							
			Circos y Ferias temporales y permanentes.							
			Salones para fiestas infantiles.							
			Salones para banquetes y fiestas.							
			Jardines para fiestas.							
			Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash.							
			Campos de tiro.							
			Lienzos charros, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación.							

Fuente: Página 70. Tabla de Usos del Suelo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez.

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-07028-2026, de fecha 17 de julio de 2026, dirigido al **Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del predio objeto de investigación**, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara las documentales que acreditaran como permitido el uso de suelo ejercido, el cual, fue notificado mediante cédula de notificación por instructivo en fecha 15 de octubre de 2026. ----------

En respuesta, mediante escrito ingresado a través de Oficialía de Partes de esta Procuraduría, en fecha **23 de octubre de 2026**, una persona quién se ostentó en su carácter de propietario del inmueble investigado, aportó diversas documentales y realizó las siguientes manifestaciones: ----------

- Copia Simple del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital**, con número de **Folio 10406-151MOIG26D,** expedido en fecha **18 de febrero de 2026**, para el predio ubicado en *Calle Mitla número 383, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez*, a través del cual, se certifica que al predio le aplica la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad A= 1 vivienda cada 33 m^2 de terreno). ----------

"(...)

En atención al oficio PAOT-05-300/300-07028-2026, de fecha 17 de julio de 2026, notificado mediante instructivo el 15 de octubre de 2026, relativo a la investigación por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano –uso de suelo– y ambiental –ruido– derivadas de la supuesta operación de un jardín para eventos y fiestas en el inmueble referido, manifiesto lo siguiente:

PRIMERO. Propiedad del inmueble.

El suscrito adquirió el inmueble ubicado en calle Mitla número 383, colonia Narvarte Oriente, alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, mediante compraventa consignada en la escritura pública (...) de fecha 13 de marzo de 2026 (...)

SEGUNDO. Aclaración sobre las actividades y el destino del inmueble.

Bajo protesta de decir verdad, manifiesto que actualmente el inmueble no es utiliza como salón de fiestas ni como jardín para eventos, y tampoco se tiene previsto destinarlo a dichas actividades.

El inmueble se destinará exclusivamente a casa habitación y de su familia, con motivo de mi próximo matrimonio, por lo que podrán celebrarse reuniones o festejos privados de carácter familiar, sin que ello implique destinar el predio a la explotación comercial como salón o jardín para eventos. En consecuencia, negó que actualmente se desarrolle en el predio la actividad de

salón o jardín para fiestas señalado en el oficio. Solicito que esta aclaración sea incorporada al expediente y considerada al valorar los hechos materia de la investigación.

TERCERO. Atención al numeral 1: certificado de uso de suelo.

En atención al numeral 1 del requerimiento, exhibo copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido el 18 de febrero de 2026, correspondiente al inmueble ubicado en calle Mitla número 383, colonia Narvarte Oriente, alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México (...)

Dicho certificado establece una zonificación H/4/20/A e incluye, entre otros los usos del suelo señalados el habitacional unifamiliar y plurifamiliar (...)

Por lo anterior, solicito se tenga por exhibido el documento solicitado en el numeral 1 y se valore conjuntamente con las manifestaciones y demás documentos aportados.

CUARTO. Atención al numeral 2: programa calendarizado de mitigación del ruido.

Respecto del numeral 2 del requerimiento, relativo a un programa calendarizado de acciones ejecutadas para mitigar el ruido generado por las actividades objeto de denuncia, manifestó que actualmente no existe una operación de salón o jardín de fiestas en el inmueble.

Por tal motivo, no se acompaña un programa de acciones ejecutadas asociadas a esa actividad, al no desarrollarse actualmente en el predio la operación señalada.

Solicito que este punto sea valorado conforme a las condiciones actuales del inmueble y a su destino habitacional, sin que lo anterior implique desconocer las obligaciones ambientales que resulten aplicables.

(...)"

A efecto de atender la problemática planteada, en fecha 28 de septiembre de 2026, la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, emitió **Informe Técnico** con folio **PAOT-2026-1171-DEDPOT-591**, a través del cual, se hace constar lo siguiente: ----------

"(...)

*En fecha 07 de agosto de 2026, en relación al expediente **PAOT-2026-3912-SOT-1376**, se solicitó la elaboración del estudio de emisiones sonoras de aquellas generadas por las actividades de un inmueble que se renta como salón y/o jardín de eventos masivos, ubicado en la **calle Mitla número 383, colonia Narvarte Oriente, alcaldía Benito Juárez**. Para lo cual, se proporcionaron los datos correspondientes al punto de denuncia, de acuerdo al numeral 6.4.2. de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013.*

Al respecto, se realizó una llamada telefónica el día 13 de agosto de 2026 a la persona denunciante, a efecto de concretar cita y llevar a cabo la medición de emisiones sonoras, en los días y horarios de mayor molestia, desde el punto de denuncia. Al respecto, la persona denunciante refirió que los eventos se realizan los días viernes o sábados a partir de las 20:00 horas, no obstante, solicitó que se volviera a contactar el día viernes 14 de agosto para confirmas si había evento.

Por lo que en la fecha solicitada, se realizó la llamada acordada, al respecto, la persona denunciante indicó que no podría proporcionar el acceso al domicilio y solicitó que se le volviera a llamar la siguiente semana, ya que posiblemente podría conseguir acceso a un domicilio el viernes 21 de agosto a las 20:00 horas.

Al respecto, no fue posible contactar a la persona denunciante el día solicitado, por lo que el día 25 de agosto de 2026, se realizó una nueva llamada telefónica, a fin de agendar una cita, y al respecto, la persona denunciante refirió que ella no vivía en el domicilio donde se perciben las molestias, por lo que solicitó que se le volviera a llamar en esa semana para agendar la visita.

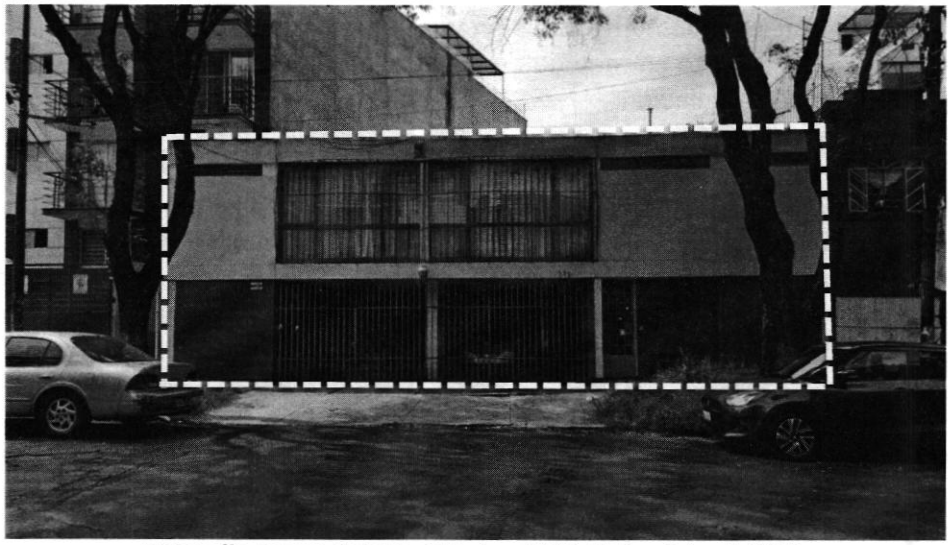
Posteriormente, el día 27 de agosto de 2026, se realizó una llamada telefónica en la que la persona denunciante refirió que tentativamente habría evento el día viernes 28 de agosto entre las 22:00 y 23:00 horas, por lo que se agendó la visita para ese día, sin embargo, al ser intermitente los eventos, habría que comunicarse el viernes por la tarde para confirmar si el inmueble tendría actividades.

Finalmente, el día viernes 28 de agosto de 2026, se realizaron varias llamadas a efecto de confirmar si habría evento, sin embargo, la persona denunciante no atendió las llamadas.

Por lo cual, se determina técnicamente inviable la realización del estudio solicitado, por lo que no es posible determinar el cumplimiento o no de los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras, indicados en el numeral 9.2. de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, y que es objeto de la solicitud de dictamen.

(...)"

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos en fecha **15 de octubre de 2026**, realizado personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el cual, se constató la existencia de un inmueble preexistente conformado por 2 niveles de altura, que por sus características físicas es casa habitación, **sin ostentar letrero y/o denominación social que indicará el funcionamiento de algún salón y/o jardín de fiestas o eventos**. Al momento de la diligencia, **derivado a que no se constaron actividades relacionadas con el funcionamiento de algún salón o jardín de eventos en el predio investigado, no se constató emisiones de ruido en el sitio**. ----------



Fotografía. Reconocimiento de Hechos PAOT, 15 de octubre de 2026.

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente, se tiene que en el predio ubicado en **Calle Mitla número 383, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez**, **no se constató el funcionamiento y operación de un salón y/o jardín de eventos**, asimismo, al no advertirse actividades relacionadas con el funcionamiento de algún salón y/o jardín de eventos en el predio investigado, **no fue posible identificar emisiones de ruido o vibraciones en el sitio**, lo anterior, se robustece con lo asentado en el informe técnico emitido por esta Subprocuraduría, por lo que, **no fue posible realizar el estudio de emisiones sonoras en punto de denuncia**; máxime que la persona denunciante no aportó elementos de prueba que robustecieran su dicho, por lo que, no existe incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (zonificación: uso de suelo) y ambiental (ruido). ----------

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 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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en **"BENITO JUÁREZ"**, al predio ubicado en **Calle Mitla número 383, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez**, le aplica la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda cada 50 m^2 de la superficie del terreno), en donde el uso de suelo para **SALÓN Y JARDINES PARA FIESTAS**, se encuentra **PROHIBIDO**, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo del Programa en mención. ----------

2. No se constató el funcionamiento de un salón y/o jardín de eventos en el predio investigado, por lo que, no existe incumplimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación: uso de suelo), por los motivos precisados con antelación. ----------

3. En materia ambiental, **no fue posible percibir emisiones de ruido derivado de no advertirse actividades a desarrollar en el inmueble**, asimismo, **no fue posible realizar el estudio de emisiones sonoras en punto de denuncia**; máxime que la persona denunciante no aportó elementos de prueba que robustecieran su dicho. Por lo anterior, existe una imposibilidad material para seguir investigando los hechos objeto de denuncia al actualizarse el supuesto previsto en 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: ----------

---------- **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 fracción 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. ----------

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/JHM/ABR