



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

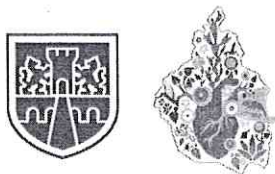
31 JUL 2025

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-2025-1747-SOT-515, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 13 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció 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 Avenida Vasco de Quiroga número 1791, Colonia Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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-2025-1747-SOT-515

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como son: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), su Reglamento, la Ley Ambiental para la Ciudad de México, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

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

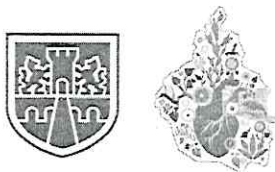
1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), prevé 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. -----

Por otra parte, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes de ruido así como cualquier otro requisito**, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine. -----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que **se encuentran 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**. -----

Por otra parte, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

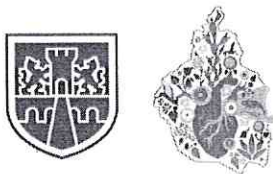
emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas 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. -----

Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para la Ciudad de México establece una pena de 2 a 6 años de prisión y de 1000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30/MB** (Habitacional con comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30 % mínimo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada 200 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **bar** se encuentra **prohibido**. Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Vasco de Quiroga, Camino a Santa Fe y Camino Real a Toluca tramo J-K de: Campo Verde (límite del Programa Parcial Santa Fe) a: División del Norte, le concede la zonificación **HM/5/30/B** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máximo, 30% mínimo de área libre y densidad Baja, una vivienda cada 100 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **bar** se encuentra **permitido**. -----

Adicionalmente, durante el primer reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, en el primer nivel se encuentra un establecimiento que advierte la denominación "SANTA'S FOOD AND DRINKS" el cual no se encuentra en funcionamiento derivado que se encuentra en el acceso un sello de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de fecha 25 de abril de 2025, por lo que no se percibieron emisiones sonoras; no se advierte que en el inmueble opere el establecimiento denunciado denominado "Penthouse Santa Fe". -----

No obstante lo anterior, 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, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta al requerimiento. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Al respecto, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-04449-2025, notificado en fecha 29 de abril de 2025, solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si expidieron Certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades que certifiquen como permitido el uso de suelo para bar; sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

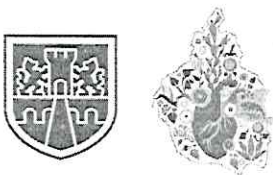
Por otra parte, y a efecto de proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Establecimientos Mercantiles de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó mediante oficio AÁO/DVA/JUEDEMYEP/0906/2025, de fecha 20 de mayo de 2025, lo siguiente: -----

*"(...) Se realizó orden de visita de verificación (...) el procedimiento fue inejecución ya que el inmueble antes mencionado cuenta con Sellos de **Suspensión** por parte del Instituto de Verificación Administrativa (INVEA) (...) Por lo tanto, esta jefatura ya no podrá llevar a cabo ningún procedimiento. (...) "* -----

Por último, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un último reconocimiento de hechos denunciados, en el que se no se constató el funcionamiento del establecimiento denominado "Penthouse Santa Fe", únicamente se constataron sellos de suspensión por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México al establecimiento denominado "SANTA'S FOOD AND DRINKS", por lo que no se percibieron emisiones de ruido. -

En conclusión, el uso de suelo bar que se ejercía en el inmueble denunciado se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón; no obstante, durante los reconocimientos de hechos denunciados, no se constató que en el inmueble denunciado opere el establecimiento mercantil denominado "Penthouse Santa Fe", además se constataron sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que no se percibieron emisiones sonoras. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30/MB** (Habitacional con comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30 % mínimo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada 200 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **bar** se encuentra **prohibido**. Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Vasco de Quiroga, Camino a Santa Fe y Camino Real a Toluca tramo J-K de: Campo Verde (límite del Programa Parcial Santa Fe) a: División del Norte, le concede la zonificación **HM/5/30/B** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máximo, 30% mínimo de área libre y densidad Baja, una vivienda cada 100 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **bar** se encuentra **permitido**. -----
2. El uso de suelo bar que se ejercía en el inmueble denunciado se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón; no obstante, durante los reconocimientos de hechos denunciados, no se constató que en el inmueble denunciado opere el establecimiento mercantil denominado "Penthouse Santa Fe", además se constataron sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que no se percibieron emisiones sonoras. -----

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

----- **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 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 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. -----

SSU/PRVE/EARG