

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2539-SOT-790

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, 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-2025-2539-SOT-790**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

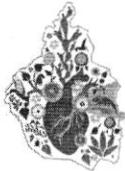
ANTECEDENTES

Con fecha 14 de abril 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de un establecimiento mercantil denominado "Gran Slam Padel" ubicado en calle Andrea del Sarto, Numero 2 y/o 16, Colonia Mixcoac, Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de mayo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó un reconocimiento de hechos, acciones de promoción del cumplimiento voluntario y requerimientos a la persona responsable, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IV BIS, V, 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.

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 es: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley Ambiental de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, así como la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2539-SOT-790

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).**

La **Ley de Desarrollo Urbano** del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, 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 de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales**, 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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2539-SOT-790

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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 (...)”. -----

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. -----

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para centros deportivos, albercas y canchas de deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf, squash y restaurante bar se encuentran prohibidos**. -----

En fecha 04 de agosto de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, diligencia durante la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observaron dos inmuebles preexistente de uno y dos niveles de altura, del anexo fotográfico se advierte que el predio no cuenta con letrero que indique las actividades. -----

Derivado de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor Encargado y/o Administrador del predio objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados sin que a la fecha se cuente con respuesta. -----

Por otro lado, en fecha 26 de mayo 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 expidió certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación. En respuesta la Dirección de Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, en fecha 03 de junio del año en curso informó que no cuenta con certificado de uso de suelo, para dichas actividades. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

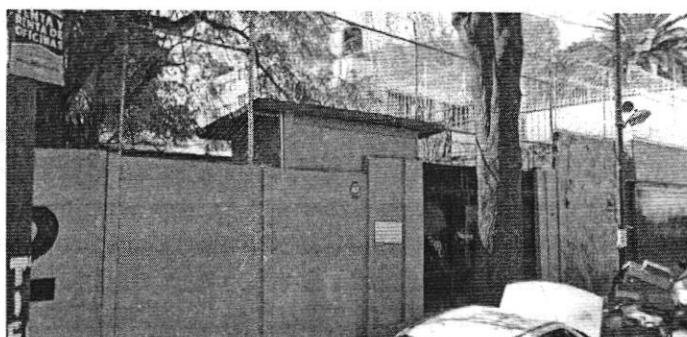
Expediente: PAOT-2025-2539-SOT-790

Adicional a lo ya señalado, y con el propósito de contar con mayores elementos de análisis, personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, como resultado de dicho análisis, se observó que **desde enero de 2023 a octubre de 2024** el inmueble no cuenta con letreros o denominación social que indique las actividades de algún establecimiento mercantil, sin embargo en la imagen de octubre de 2024 se advierte la instalación de una estructura metálica cubierta con una lona azul, tal y como se advierte en las siguientes imágenes:

Octubre de 2024

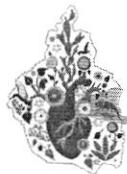


Enero de 2023



Fuente: Google Maps

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se advierte que personal adscrito a esta unidad administrativa, realizó una consulta en las plataformas digitales, en las que se advierte el establecimiento denominado "Gran Slam Padel", constatando fotos que refieren dicha denominación social, la ubicación, así como los servicios que ofrecen los cuales son: 4 canchas panorámicas techadas, cafetería, restaurante-bar, servicio de fisioterapia, venta-renta de artículos de pádel y más, tal y como se advierte en las siguientes imágenes:



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

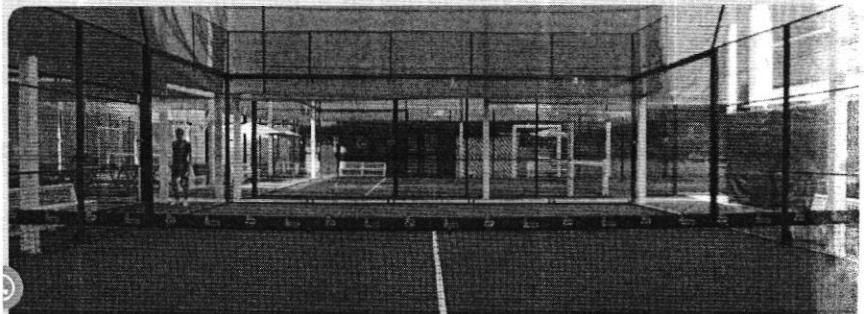
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2539-SOT-790



El club de padel
que CDMX esperaba

Gram Siam llega al Sur de la Ciudad de México con un concepto de vanguardia y a la altura de los mejores clubes en México. Contamos con 4 canchas panorámicas techadas, cafetería, restaurante-bar, servicio de fisioterapia, venta-renta de artículos de padel y más.



Adicionalmente, se realizó una consulta con la herramienta de Google Maps, vía satelital del predio, lo que permitió observar con mayor claridad los espacios que ocupa el establecimiento en donde se realizan dichas actividades:



En virtud de lo anterior, en fecha 27 de mayo de 2025, mediante oficio PAOT-05-300/300-05793-2025 se solicitó a la Dirección General de Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, el establecimiento mercantil denominado "Gran



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2539-SOT-790

Slam Padel", e imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las actividades de centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, practica de golf, squash y restaurante- bar se encuentran prohibidas, a la fecha de la emisión de la presente no se cuenta con respuesta.

De lo antes expuesto, se concluye que las actividades de **centros deportivos, albercas y canchas de deportivas bajo techo y descubierta, practica de golf, squash y restaurante bar** que se realizan en el predio ubicado en calle Andrea del Sarto, numero 2 y/o 16, colonia Mixcoac, alcaldía Benito Juárez, **se encuentran prohibidos**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, el cual le aplica la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

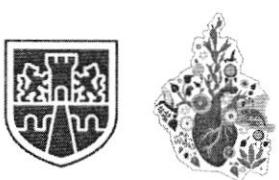
Corresponde a la Dirección General de Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo, solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-05793-2025 e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando copia simple de la resolución administrativa emitida al efecto.-----

2. En materia ambiental (ruido).

Al respecto, el artículo 151 de la **Ley Ambiental y Protección a la Tierra para la Ciudad de México**, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones (entre otras) de ruido, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; por lo que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para su recuperación y disminución, o a retirar los elementos que generan contaminación-----

Del mismo modo, la norma ambiental **NADF-005-AMBT-2013** 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. -----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer y atender el principio de exhaustividad en la investigación de la denuncia presentada, en fecha 02 de julio de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada de llamada telefónica que se estableció comunicación con la persona denunciante del expediente en el que se actúa, con la finalidad de realizar una medición de emisiones sonoras, de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. Sin embargo en



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2539-SOT-790

dicha llamada telefónica, la persona en comentó manifestó entre otros aspectos, que "...**que se encontraba en posibilidad de atender al personal actuante el día jueves 03 de julio de 2025 en un horario de las 19:00 horas**".-

En atención a lo anterior, en fecha 03 de julio de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó reconocimiento de hechos como se había acordado anteriormente por la persona denunciante, por lo que se llevó a cabo la respectiva medición de ruido.-----

Posteriormente, en fecha 10 de julio de 2024, personal adscrito a esta Subprocuraduría elaboró el estudio de emisiones sonoras correspondiente, desde el punto de denuncia, en el que se determinó lo siguiente.-----

"(...)

Primera. El funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Gran Slam pádel" con giro de club de pádel ubicado en calle Andrea del Sarto, numero 2 y/o 16, colonia Mixcoac, alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, constituye una "fuente emisora", que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, generaba un **generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 51.84 dB (A)**.

Segunda. Considerando el valor del nivel sonoro referido en la conclusión primera, se acredita que la "fuente emisora", en las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica; **no exceden los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 63 dB(A) en el punto de denuncia en un horario de 06:00 a 20:00 horas**, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal **NADF-005-AMBT-2013**.

No obstante, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se giró oficio al Encargado, Propietario, Poseedor, y/o Representante Legal del calle Andrea del Sarto, numero 2 y/o 16, colonia Mixcoac, alcaldía Benito Juárez, en donde se exhortó a tomar previsiones que controlen y mitiguen dichas emisiones sonoras y de vibraciones de conformidad con las Normas Ambientales aplicables, sin hasta el momento recibir respuesta. -----

En conclusión, del estudio de emisiones sonoras realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa se constató que en el predio ubicado en calle Andrea del Sarto, numero 2 y/o 16, colonia Mixcoac, alcaldía Benito Juárez", **no excede el límite máximo permisible conforme a la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013**, no obstante, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las



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

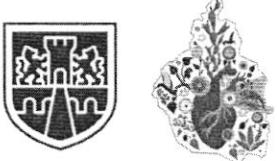
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2539-SOT-790

disposiciones jurídicas, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor, y/o Representante Legal a llevar a cabo las acciones necesarias tendientes a prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Andrea del Sarto, numero 2 y/o 16, colonia Mixcoac, alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) **donde el uso de suelo para centros deportivos, albercas y canchas de deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf, squash y restaurante bar se encuentran prohibidos.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, desde vía pública no se constataron las actividades del establecimiento denominado "Gran Slam Pádel". -----
3. Derivado de la consulta en las plataformas digitales se constató que en el inmueble objeto de investigación, se encuentra en funcionamiento dicho establecimiento que ofrece los servicios de canchas panorámicas con techo, cafetería, restaurante-bar, servicio de fisioterapia, venta-renta de artículos de pádel y más, donde dichas actividades se encuentran prohibidas en la tabla de uso de suelo del Programa Delegacional aplicable, por lo que no es regularizable. -----
4. Se realizó la medición de ruido, sin embargo no rebasó los niveles permitidos conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo, solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-05793-2025 e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando copia simple de la resolución administrativa emitida al efecto.-----
6. No obstante, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Administrador del predio motivo de denuncia a llevar a cabo las acciones necesarias, tendientes a prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la citada Norma. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2539-SOT-790

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 III 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, 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, 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. -----

SSJ/MAZA/JCH