

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 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 **PAOT-2025-1219-SOT-337**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

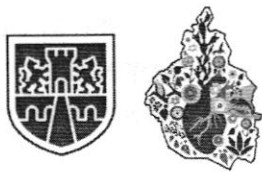
### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de febrero de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido, vibraciones y emisiones de partículas), por la operación de un establecimiento denominado "Sitopia Agricultura Urbano" en la terraza del predio ubicado en **Calle Ámsterdam número 317 quinto piso, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, 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 V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones I, III, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento. -----

### 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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido, vibraciones y emisiones de partículas) como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental, las Normas Ambientales NADF-005-AMBT-2013 y NADF-004-AMBT-2004, todas vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano perteneciente al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

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

**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**

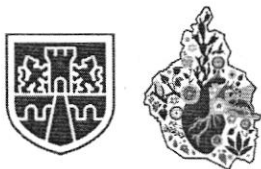
El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que **el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México.**

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que **la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación.** Además, el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.** -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que **el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, los cuales son 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; y en su caso, los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.** -----

Respecto la materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), los artículos 10 apartado A inciso I), 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos las personas titulares de los mismos tienen la obligación de **ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como destinar el local exclusivamente para el giro manifestado en el Aviso o Permiso según sea el caso.** -----

Dicho lo anterior, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/15/20** (Habitacional, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para Salón de eventos, Centros comunitarios, culturales y/o Tiendas de productos básicos y de especialidades, se encuentran PROHIBIDOS en la totalidad del inmueble.** -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

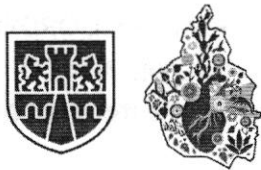
Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 6 niveles de altura y un semisótano, de los cuales su último nivel se encuentra remetido del alineamiento oficial. Cabe señalar que al momento de la diligencia, en planta baja, en el costado norte, se observó un establecimiento con giro de restaurante en operación con denominación "ESPÍRITU SANO", asimismo en los niveles superiores se observaron distintas lonas de un gimnasio y en la entrada principal se observaron diversos letreros entre ellos uno con la razón social "Sitopia, EL HUERTO", no obstante no se constató en qué nivel se ubica. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-03423-2025 de fecha 03 de abril de 2025, informar si el uso de suelo para la operación de un establecimiento con giro de salón de eventos, centros comunitarios, culturales y tiendas de productos básicos y especialidades en el predio de mérito, se encuentra permitido de conformidad con la zonificación aplicable; así como proporcionar copia certificada de todos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y/o Certificados de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, expedidos por esa Secretaría, así como los expedientes formados para su emisión. Sin embargo, al momento de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

Por otra parte, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio PAOT-05-300/300-03096-2025 de fecha 21 de marzo de 2025, informar si para el predio en comento, cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y/o algún otro documento para el funcionamiento de un salón de eventos, y en su caso, enviar copia de las documentales referidas, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo presentado para dicho trámite; y en caso de no contar con las documentales anteriores, instrumentar visita de verificación en la materia correspondiente, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En ese tenor, la Dirección citada en el párrafo que antecede, informó mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/842/2025 de fecha 07 de abril de 2025, que de la búsqueda en sus archivos, **no se localizó antecedente de Permiso para funcionamiento** de establecimiento mercantil denominado "SITOPÍA AGRICULTURA URBANA", con giro de salón de eventos en la terraza del inmueble de referencia; así como que envió copia de la solicitud de visita de verificación a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía a efecto de darle la atención y debido seguimiento. -----

A mayor abundamiento, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de *allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la*



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador Google ([www.google.com.mx](http://www.google.com.mx)), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose el sitio web del establecimiento ubicado en la totalidad del inmueble objeto de denuncia: <https://cqi.mx/index.html>, consulta en la cual se identificó la operación de un establecimiento mercantil con giro principal de gimnasio con muro de escalar, denominado **"CENTRO QI", que opera en la totalidad del inmueble**, y que complementa dicho servicio con diversos giros comerciales entre ellos un restaurante que integra un **huerto ubicado en la azotea del inmueble, denominado "SITOPÍA AGRICULTURA URBANA" y/o "HUERTO DE BARRIO"**, un SPA y una estética y barbería; mismos que operan todos los días de la semana en horario de 6:00 a 22:00 hrs. Información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: -----

**Registro No.** 186243, **Localización:** Novena Época, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito,

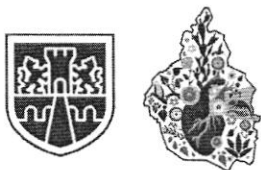
**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, **Página:** 1306, **Tesis:** V.3o.10 C, **Tesis Aislada, Materia(s):** Civil.

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.** El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

La transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. -----





CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

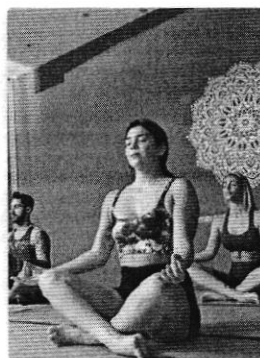


CENTRO qi GIMNASIO ESPÍRITU SANO HUERTO SITOPIA SUA CENTER ESTÉTICA Y BARBERÍA VER CLASES

## CENTRO qi – UN CENTRO DE BIENESTAR

Vive una experiencia llena de fuerza,  
adrenalina y bienestar integral

Centro qi es más que un GYM, es un Gimnasio que tiene para ti 4 pisos  
cubiertos de áreas especializadas que potencializan tu energía vital, llevan  
al máximo tu acondicionamiento físico y logran equilibrio y armonía con tu  
ser interior.



Entrena  
**CUERPO  
MENTE Y  
ESPÍRITU**

Disfruta su gimnasio,  
restaurante saludable, sua  
center, estética y barbería.



CENTRO qi GIMNASIO ESPÍRITU SANO HUERTO SITOPIA SUA CENTER ESTÉTICA Y BARBERÍA VER CLASES

## LO QUE CENTRO qi TIENE PARA TI

### CENTRO qi

Conoce más de Centro qi y conecta  
cuerpo, mente y espíritu. ¡Visítanos y  
pregunta por descuentos en  
membresías. ¡Agenda tu clase!



### GIMNASIO

Excelentes áreas para tu  
acondicionamiento físico, equipo de  
fuerza, cardiovascular, clases, muro y  
mucho más. ¡Conoce el gym hoy!



### ESPÍRITU SANO

¿Buscas restaurantes de comida sana?  
Ven a Centro qi y disfruta de alimentos  
vivos con ingredientes cosechados día  
a día.



### HUERTO DE BARRIO

¡Vive la increíble experiencia de la  
agricultura urbana! Conéctate con la  
naturaleza, aprende a cultivar y conoce  
el origen de los alimentos.



### SUA CENTER

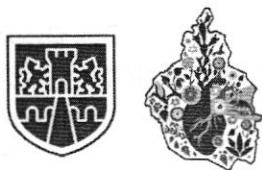
Conexión, espiritualidad y relajación.  
Dile adiós al estrés de la rutina con los  
tratamientos y masajes que tiene para ti  
el Sua Center Centro qi.



### ESTÉTICA Y BARBERÍA

Barbería y estética Centro qi, proyecta  
lo mejor de ti con un cabello, barba,  
uñas, pestañas... en general, una  
imagen increíble.





CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

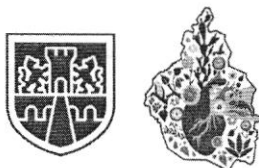
EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

Fuente: <https://cqi.mx/index.html>

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se desprende que en el inmueble objeto de la presente investigación, opera en su totalidad un establecimiento mercantil denominado "CENTRO QI" con giro de gimnasio, el cual cuenta con diversos giros comerciales, mismos que a su vez cuentan con diferentes denominaciones, entre ellos un restaurante en planta baja denominado "ESPÍRITU SANO", un huerto en azotea denominado "SITOPIA AGRICULTURA URBANA" y/o "HUERTO DE BARRIO", un SPA denominado "SUA CENTER" y una estética y barbería denominada "SORIA SALÓN", todos usos de suelo que se encuentran PROHIBIDOS tanto en planta baja como en niveles superiores, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; lo cual es una franca violación a los artículos 10 apartado A inciso I), 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y por ende, **no es susceptible de regularizarse.** -----

Derivado de lo antes mencionado, y de conformidad con lo establecido en los artículos 7 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) **para la totalidad del predio objeto de denuncia**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.

Por otra parte, de conformidad con lo establecido en los artículos 8 fracciones II y IV, 59, 66 y 70 fracción I de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y en el Acuerdo por el que se emitió el Manual de Organización de la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 09 de julio de 2025, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) al inmueble objeto de la presente investigación, es decir **a todos los establecimientos mercantiles y/o giros comerciales ubicados al interior del mismo**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

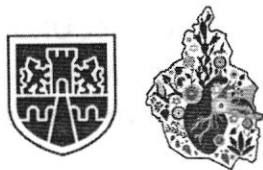
## 2. En materia ambiental (ruido)

Respecto a la materia ambiental (ruido), 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, entre otros, **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, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. ----

En ese mismo orden de ideas, en el artículo 214 de la Ley en comento, se establece que **quedan prohibidas**, entre otras, **las emisiones de ruido, 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. Además, **los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido**. -----

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

En ese mismo orden de ideas, los artículos 10 Apartado B numeral V y 30 inciso a) de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que **los titulares de los establecimientos mercantiles de giros de bajo impacto, deberán instalar aislantes de sonido para no generar ruido, por encima de niveles permitidos** por esa Ley y normatividad ambiental, que afecte el derecho de terceros; toda vez que los límites máximos permisibles para las emisiones sonoras dentro de establecimientos mercantiles se determinan en función de decibeles ponderados en A (dB(A)); por lo que **dentro de los establecimientos mercantiles los límites máximos de emisiones sonoras**, sin importar su fuente, **se llevará a cabo dentro del rango y horarios de las 6:00 a 22:00 horas 85 dB (A)**, lo anterior sin perjuicio de las obligaciones específicas que en materia de horarios establezcan estas y otras leyes. ----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

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. -----

En ese sentido, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, establece en su artículo 27, que son infracciones contra la tranquilidad de las personas producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o represente un posible riesgo a la salud. -----

Como ya se mencionó en el apartado que antecede, personal adscrito a esta Procuraduría realizó reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, del cual se desprende que se constató un inmueble, que cuenta con diversos establecimientos en la totalidad de sus niveles, toda vez que se observan diversos letreros con distintas razones sociales, entre ellos "SITOPÍA HUERTO DE BARRIO", mismo que se ubica en uno de los niveles superiores; así como que al momento de la diligencia, no se perciben emisiones sonoras provenientes del interior. -----

A efecto de mejor proveer, en fechas de 14 y 27 de marzo de 2025, personal adscrito a esta Entidad envió correo electrónico y realizó diversas llamadas telefónicas a la persona denunciante, con la finalidad de realizar un estudio de emisiones sonoras, derivado de lo cual dicha persona refirió que si bien en la terraza del inmueble se llevan a cabo eventos, desconoce los días en que estos ocurran, no obstante se comunicaría cuando identificara eventos. -----

En razón de que la persona denunciante no se comunicó y a efecto de allegarse de mayores elementos, se llevó a cabo otro reconocimiento de hechos; sin embargo, no se constató ningún evento en la terraza del inmueble, en consecuencia no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior. -----

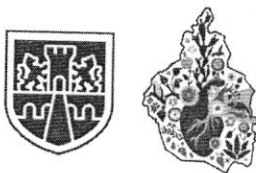
En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, no se constataron emisiones sonoras provenientes del interior, aunado a que la persona denunciante no aportó elementos de prueba que demuestren la existencia de los hechos que denunció; por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en dicha materia. -----

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, 85 fracción X y 89 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 Ámsterdam número 317 quinto piso, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la





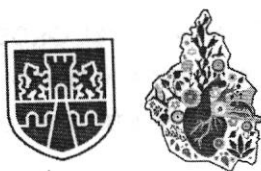
**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

zonificación **H/15/20** (Habitacional, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para Centros comunitarios y/o culturales, Salón de eventos, Tiendas de productos básicos y de especialidades, Gimnasios y adiestramiento físico, Restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, SPA, Estéticas y barberías, Huerto y/o Jardín, se encuentran PROHIBIDOS en la totalidad del inmueble.** -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura y un semisótano, de los cuales su último nivel se encuentra remetido del alineamiento oficial. Cabe señalar que al momento de las diligencias, se constataron diversos establecimientos en operación, así como que en la entrada principal se observó un letrero con la razón social "SITOPÍA, EL HUERTO", sin determinar en qué nivel se ubica; asimismo, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior derivadas de algún evento. -----
3. De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en la totalidad del inmueble de mérito, opera un **establecimiento mercantil denominado "CENTRO QI" con giro de gimnasio con muro de escalar**, el cual a su vez cuenta con diversos giros comerciales de diferentes denominaciones, entre ellos **un restaurante en planta baja denominado "ESPÍRITU SANO", un huerto en azotea denominado "SITOPÍA AGRICULTURA URBANA" y/o "HUERTO DE BARRIO", un SPA denominado "SUA CENTER" y una estética y barbería denominada "SORIA SALÓN", todos usos de suelo que se encuentran PROHIBIDOS tanto en planta baja como en niveles superiores**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; por lo que **no son susceptibles de regularizarse.** -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) **para la totalidad del predio objeto de denuncia**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) al inmueble objeto de la presente investigación, es decir **a todos los establecimientos mercantiles y/o giros comerciales ubicados al interior del mismo**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. En materia ambiental (ruido), de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, no se constataron emisiones sonoras provenientes del interior, aunado a que la persona denunciante no -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-1219-SOT-337

aportó elementos de prueba que demuestren la existencia de los hechos que denunció; por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en dicha materia. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

**SEGUNDO.-** Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**TERCERO.-** Notifíquese a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**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. -----

R/AGT/IARV