



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6029-SOT-1517

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 JUN 2024**

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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6029-SOT-1517, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 27 de octubre y 07 de noviembre de 2022, 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 y emisión de partículas a la atmósfera), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Parque España S/N, esquina con Calle Guadalajara, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de noviembre 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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 BIS, V, 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. -----

### Respecto de la ubicación de los hechos denunciados.

De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que los hechos denunciado se ubican en Calle Guadalajara número 104 y Calle Parque España S/N, ambos en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que, para efectos de la presente investigación, se tendrá como



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6029-SOT-1517**

domicilio correcto el ubicado en Calle Guadalajara número 104 y Calle Parque España S/N, ambos en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

**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) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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).**

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, a los predios ubicado en Calle Guadalajara número 104 y Calle Parque España S/N, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, les corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, 1 vivienda por cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo **para jardines de fiestas** se encuentra **permitido**. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos, diligencias de las cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en los que no se constató el uso de suelo para jardín de eventos. -----

No obstante, durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se constató que en el jardín del domicilio denunciado se estaba realizando un evento social. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6029-SOT-1517**

Refuerza lo anterior lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, quien 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, de aplicación supletoria, *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 del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres;* en fecha 16 de noviembre de 2022, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx), así como en la página electrónica [http://www.fapecft.org.mx/servicios\\_renta.html](http://www.fapecft.org.mx/servicios_renta.html), misma que pertenece al fideicomiso Plutarco Elías Calles y Fernando Torreblanca A.C., refiere estar ubicado en Calle Guadalajara número 104, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, ahora bien, en el menú de dicha página en el apartado de servicios, se muestra la publicitación de los jardines de dicho inmueble para la organización de eventos sociales y culturales, así mismo refiere que cuenta con capacidad para atender hasta 200 invitados, así como área de sanitarios y zona de estacionamiento para hasta 80 automóviles. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante Legal, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se ejercen. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 28 de febrero de 2023, una persona que atendió el requerimiento realizado por esta Subprocuraduría, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran las siguientes: “(...) *se acredita que la persona moral que represento está legalmente constituida y es propietaria de los inmuebles ubicados en Guadalajara 104 y Parque España S/N, ubicados en la Colonia Roma, Alcaldía Cuauhtémoc (...)*”, además anexó diversas pruebas para acreditar el uso de suelo ejercido, entre las que se encuentran, entre otras, las siguientes: -----

- a. Escrito libre de fecha 27 de febrero de 2023, en el que quien se ostenta como representante legal de la moral propietaria del predio, realiza diversas manifestaciones. -----
- b. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 64774-151ORKA19D, con fecha de expedición 19 de noviembre de 2019, el cual certifica como permitido el uso de suelo para



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6029-SOT-1517

salones para fiestas infantiles, salones para banquetes, jardines para fiestas, entre otros, para el predio ubicado en Calle Parque España S/N, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----  
c. Contrato de arrendamiento de fecha 14 de octubre de 2022. -----

En este sentido, mediante oficio número PAOT-05-300/300-5355-2024, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si expidió Certificados de Usos de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, que certifiquen como permitido el uso de suelo para jardín de eventos, para el predio denunciado; sin que, al momento de emisión de la presente, se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En este sentido, si bien se desconoce sobre la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 64774-151ORKA19D, con fecha de expedición 19 de noviembre de 2019, lo cierto es que de una consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, se desprende que el uso de suelo para jardines de eventos se encuentra permitido para el predio ubicado en Calle Guadalajara número 104 y Calle Parque España S/N, ambos de la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, tal y como se observa en la siguiente imagen: -----

SIMBOLOGÍA			H	HO	HC	HIM	CB	E	EA
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Uso Permitido <div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Uso Prohibido									
<b>Notas</b> 1. 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. 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-facción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplican para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.									
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en P. B.	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos
Se	Servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general	Jardines botánicos, zoológicos y acuarios planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas. Video juegos, juegos electromecánicos, Billares, boliche, pistas de patinaje, juegos de mesa. Circos y ferias temporales y permanentes. Salones para fiestas infantiles. Salones para banquetes y fiestas. Jardines para fiestas.							

En conclusión, en el predio investigado se ejerce el uso de suelo para **jardín de eventos**, del cual se desconoce si cuenta con Certificado de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autoridad competente en materia de desarrollo urbano, sin embargo, dicho uso se encuentra



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6029-SOT-1517**

**permitido** por el Programa Delegacional de Desarrollo urbano para Cuauhtémoc, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 43 de Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

## **2.- En materia Ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera).**

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el referido artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

Adicionalmente, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60dB(A) para el horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas. -----

Al respecto, durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se constató que en el jardín del domicilio denunciado se estaba realizando un evento social. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió un Estudio de Emisiones Sonoras, en el que medularmente se concluyó que se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica, exceden los límites máximos permisibles de 65.00 dB(A) en el punto de referencia en un horario de 06:00 a 20:00 horas, de acuerdo a lo establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Al respecto, toda vez que las emisiones sonoras que generan las actividades del jardín de eventos, molestan considerablemente a los vecinos, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Representante legal del Fideicomiso Archivos Plutarco Elías Calles y Fernando Torreblanca, mediante oficio número PAOT-05-300/300-12427-2023, a efecto de exhortarlo para que mediante el cumplimiento voluntario de las disposiciones aplicables en materia de ruido, realizara las adecuaciones pertinentes al establecimiento, así como respetar los máximos permisibles de emisiones -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6029-SOT-1517**

sonoras; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos posteriores en el domicilio denunciado, diligencias de las cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en los que no se constató el funcionamiento del jardín de eventos, por lo que tampoco se constataron emisiones sonoras provenientes del mismo. -----

En conclusión, el jardín de eventos ubicado en el Fideicomiso Archivos Plutarco Elías Calles y Fernando Torreblanca, en calle Guadalajara número 104 y Calle Parque España S/N, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, constituyen una fuente emisora que en condiciones de operación genera un **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 76.61 dB (A) desde punto de referencia**, el cual excede los límites permisibles de 65.00 dB (A) desde el punto de referencia en un horario de 06:00 a 20:00 horas; no obstante, esta Subprocuraduría promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o 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, por lo que quienes se ostentaron como propietarios del predio, implementaron las medidas que permitieron mitigar las emisiones de ruido que molestaban considerablemente a los vecinos, teniendo como resultado que durante posteriores reconocimientos de hechos, no se constató la generación de emisiones ni la realización de eventos en el domicilio denunciado. -----

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, 90 fracción X y 94 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. A los predios ubicados en Calle Guadalajara número 104 y Calle Parque España S/N, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, les corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, 1 vivienda por cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo **para jardines de fiestas** se encuentra **permitido**. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6029-SOT-1517**

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el uso de suelo para jardín de eventos. -----
3. Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se constató que en el jardín del domicilio denunciado se estaba realizando un evento social. -----
4. En el predio investigado se ejerce el uso de suelo para **jardín de eventos**, del cual se desconoce si cuenta con Certificado de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autoridad competente en materia de desarrollo urbano, sin embargo, dicho uso se encuentra **permitido** por el Programa Delegacional de Desarrollo urbano para Cuauhtémoc, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 43 de Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
5. Durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se constató que en el jardín del domicilio denunciado se estaba realizando un evento social el cual generaba emisiones sonoras. -----
6. El jardín de eventos ubicado en el Fideicomiso Archivos Plutarco Elías Calles y Fernando Torreblanca, en calle Guadalajara número 104 y Calle Parque España S/N, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, constituyen una fuente emisora que en condiciones de operación genera un **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 76.61 dB (A) desde punto de referencia**, el cual excede los límites permisibles de 65.00 dB (A) desde el punto de referencia en un horario de 06:00 a 20:00 horas; no obstante, esta Subprocuraduría promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente practicas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, por lo que quienes se ostentaron como propietarios del predio, implementaron las medidas que permitieron mitigar las emisiones de ruido que molestaban considerablemente a los vecinos, teniendo como resultado que durante posteriores reconocimientos de hechos, no se constató la generación de emisiones ni la realización de eventos en el domicilio denunciado. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6029-SOT-1517**

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 fracción III, 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, 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN/C/WRB/PR/E