



Expediente: PAOT-2025-1202-SOT-335

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 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-2025-1202-SOT-335**, 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, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (remodelación) y ambiental (ruido), **por los trabajos que se realizan en el establecimiento mercantil denominado “El Japonez” que opera en el predio ubicado en Avenida Vicente Suárez número 42, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fechas 04 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitud 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, 25 fracciones I, 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 (conservación patrimonial), construcción (remodelación) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005- AMBT-2013, todos los anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (remodelación) y ambiental (ruido).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, 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 dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del



Expediente: PAOT-2025-1202-SOT-335

desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, 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, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en inmuebles catalogados o en las zonas determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46 TER inciso f y g, 47, 51, 52 fracción V, 53, 57 fracción IV y 58 fracción IV segundo párrafo, entre otras, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la licencia de construcción especial, la manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada; de ser el caso indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma.

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de terreno).

Adicionalmente, de dicha consulta, se desprende que el inmueble objeto de investigación colinda con 1 inmueble afecto al patrimonio cultural de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así también es colindante a 1 inmueble de valor patrimonial para la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, además de encontrarse dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, los cuales son perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza. -



Expediente: PAOT-2025-1202-SOT-335

Por lo anterior, es necesario tramitar el **Visto Bueno** ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con **Dictamen u Opinión Técnica** en materia de conservación patrimonial emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, se constató un inmueble preexistente de cinco niveles, en cuya planta baja se encuentra en funcionamiento el establecimiento mercantil con giro de restaurante con denominación “EL JAPONEZ”, no obstante lo anterior, **durante la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de construcción de ningún tipo, ni emisiones sonoras provenientes del inmueble.** -----

Dicho lo anterior, es importante señalar que se giró oficio al Encargado, Propietario, Administrador y/o Director Responsable de Obra, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y en su caso presentar pruebas que acrediten los trabajos de obra que se realizan en el predio de mérito; por lo que mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 29 de julio de 2025, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del establecimiento, realizó diversas manifestaciones, entre otras, que no realizan trabajos constructivos de ningún tipo, asimismo, presentó como medios probatorios, diversas documentales en copia simple, entre otras, lo siguiente: -----

- Evidencia video gráfica y fotográfica del exterior e interior del local donde se observa que no están realizando trabajos de construcción de ningún tipo, asimismo que no se cuenta con pantallas o bocinas al exterior o música en vivo que pudiera generar altos niveles de ruido. -----

Al respecto, en atención a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante oficio **SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1119/2025 de fecha 23 de abril de 2025**, informó que el inmueble de mérito, se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**. Adicionalmente colinda a dos inmuebles ubicados en la Calle Atlixco número 100 y Tamaulipas número 95, afectos al patrimonio cultural urbano, ambos considerados de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Asimismo, informó que de la búsqueda en los archivos que obran en el Área Administrativo **no se localizó antecedente alguno de Dictamen Técnico y/o Opinión Técnica en materia de Conservación Patrimonial** relacionado con el inmueble antes citado. -----

En ese tenor, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio **PAOT-05-300/300-03110-2024 de fecha 21 de marzo de 2025**, informar si la edificación de mérito, se encuentra catalogada y/o colinda con un inmueble catalogado por ese Instituto, en su caso, si cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección; así como si emitió Autorización y/o Visto Bueno para realizar actividades de intervención en el inmueble objeto de denuncia, y en su caso, informara las



Expediente: PAOT-2025-1202-SOT-335

características de los trabajos y proporcionara copia de los mismos. **Sin embargo, al momento de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud.**-----

En razón de lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la Dirección de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa, a través del oficio **INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3065/2025 de fecha 24 de abril 2025**, informó que respecto al establecimiento mercantil señalado se encontró que tiene un proceso de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, en el cual se advierte que el Director que Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto emitió **Resolución Administrativa de fecha 20 de enero de 2023**, en el cual se determinó entre otras sanciones la clausura total del establecimiento mercantil, la cual no fue ejecutada por la suspensión definitiva otorgada por el Juzgado de Distrito. -----

Por otra parte, de igual manera, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el oficio **CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/1822/2025 de fecha 01 de abril de 2025**, informó que se realizó la búsqueda en la base de datos de esa Entidad, de la cual se concluyó que **no se localizó registro alguno solicitado para el inmueble antes mencionado**, además informó que mediante el oficio **AGAM/DGODU/SMLCyDU/1821/2025** solicitó la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, establecer el procedimiento de Verificación Administrativa en materia de construcción al inmueble antes citado.-----

De igual manera, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio **PAOT-05-300/300-03097-2025 de fecha 21 de marzo de 2025**, instrumentar visita de verificación por los trabajos que se ejecutan en el predio referido a efecto de corroborar que cuenten con los documentales correspondientes que amparen su legal y correcta ejecución y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. **Sin embargo, al momento de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud.**

En ese tenor, de las constancias que obran el expediente, se da cuenta que en el inmueble objeto de investigación el cual es de carácter preexistente y que consta de 5 niveles, **no se ejecutan trabajos constructivos de ningún tipo, por lo que toda vez que no se advierten incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación), se actualiza** el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

2.- En materia ambiental (ruido).

Al respecto, de conformidad con el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la entonces Ley Ambiental de Protección a la Tierra (ahora Ley Ambiental) en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Por otra parte, el artículo 214 de la citada la Ley, dispone que se encuentran prohibidas 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



Expediente: PAOT-2025-1202-SOT-335

Ciudad de México correspondientes; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen dichas emisiones, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de los mismos. -----

Aunado a lo anterior, 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. -----

Adicionalmente, 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. -----

En este sentido, derivado del contacto realizado por personal adscrito a esta Procuraduría con la persona denunciante que presenta molestias por ruido dentro del expediente en el que se actúa, mediante llamadas telefónicas y correo electrónico, de lo cual se levantaron las respectivas actas circunstanciadas correspondientes, se desprende lo siguiente: -----

- **21 de marzo de 2025, 10:15 horas** - Se realizó llamada telefónica a efecto de agendar una cita para realizar el estudio de emisiones sonoras en punto de denuncia, derivado de los trabajos de mantenimiento sin embargo menciona que no sabe cuándo se realizan. -----
- **02 de abril de 2025, 13:26 horas** - Se realizó llamada telefónica a efecto de agendar una cita para realizar el estudio de emisiones sonoras en punto de denuncia, sin poder establecer comunicación con la persona denunciante que presenta molestias por ruido dentro del expediente en el que se actúa. -----
- **02 de abril de 2024, 13:58 horas** - Se envió correo electrónico desde cuenta institucional al correo electrónico de la persona denunciante que presenta molestias por ruido dentro del expediente en el que se actúa en el que se le hace de conocimiento que personal actuante no tuvo éxito para poder comunicarse al número telefónico proporcionado dentro del escrito de denuncia, sin que se cuente con respuesta. -----

No obstante a lo anterior, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un reconocimiento de hechos en las inmediaciones del sitio objeto de denuncia, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que **no se constataron emisiones sonoras**. -----

Por lo que al no contar con elementos para realizar el Estudio de Emisiones Sonoras conforme a los requisitos y parámetros establecidos por la NADF-005-AMBT-2013, aunado a que se desconoce si las molestias por ruido persisten por la falta de respuesta por parte de la persona denunciante, se actualiza el supuesto previsto por el **artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México**, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----



Expediente: PAOT-2025-1202-SOT-335

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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. Al predio ubicado en **Avenida Vicente Suárez número 42, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de terreno). -----

Además, colinda con 1 inmueble afecto al patrimonio cultural de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así también es colindante a 1 inmueble de valor patrimonial para la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, además de encontrarse dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, los cuales son perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de cinco niveles, en cuya planta baja se encuentra en funcionamiento el establecimiento mercantil con giro de restaurante con denominación "EL JAPONEZ", no obstante lo anterior, **durante la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de construcción de ningún tipo, ni emisiones sonoras provenientes del inmueble**. -----
3. De las constancias que obran el expediente, se da cuenta que en el inmueble objeto de investigación preexistente de 5 niveles, no se constató la ejecución de trabajos de construcción o de mantenimiento, ni se cuenta con elementos para realizar el Estudio de Emisiones Sonoras conforme a los requisitos y parámetros establecidos por la NADF-005-AMBT-2013, aunado a que se desconoce si las molestias por ruido persisten por la falta de respuesta por parte de la persona denunciante, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo **27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México**, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla.

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-1202-SOT-335

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 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, 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 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. -----

RAGT/JEGG