



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-966-SOT-266

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**26 SEP 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-2025-966-SOT-266, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 08 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, 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 (funcionamiento y ocupación de la vía pública) y ambiental (ruido y descarga de residuos al drenaje) por la operación de un restaurante en el inmueble ubicado en Calle San Marcos manzana 4, lote 35, Colonia Santa María del Monte, Alcaldía Iztapalapa, la cual, fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de febrero de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitud de información a la autoridad competente 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, V, 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.

**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 (funcionamiento y ocupación de la vía pública) y ambiental (ruido y descarga de residuos al drenaje) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.

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



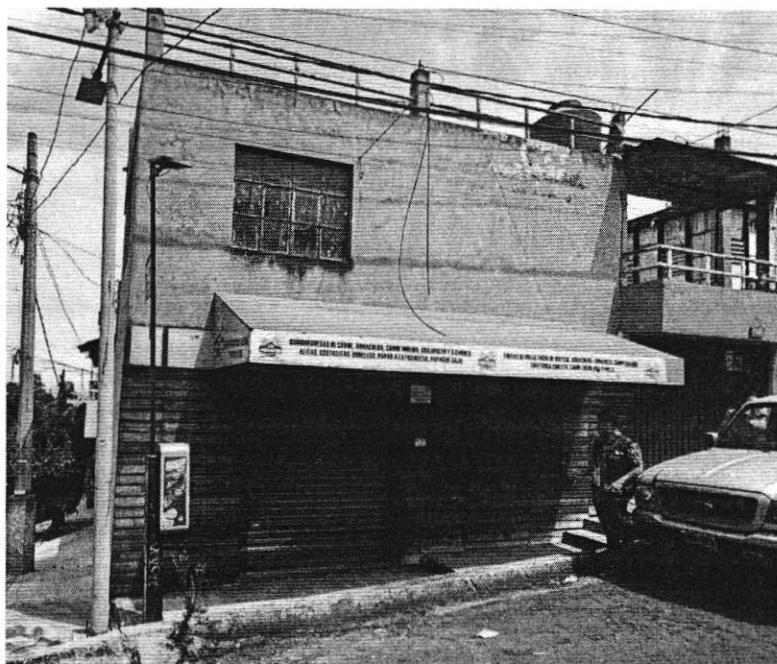
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-966-SOT-266

1.- En desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento y ocupación de la vía pública).

De la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal de esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 2 niveles de altura con comercio en planta baja, el cual, cuenta con un toldo con el denominativo "Las Costalitas", sin constatar la ocupación de la vía pública. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 20 de marzo de 2025.

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, taquerías y antojerías se encuentra permitido; sin embargo, el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares y cervecerías, se encuentra prohibido. -----

Aunado a lo anterior, es de señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que, las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Adicionalmente, en materia de establecimientos mercantiles, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

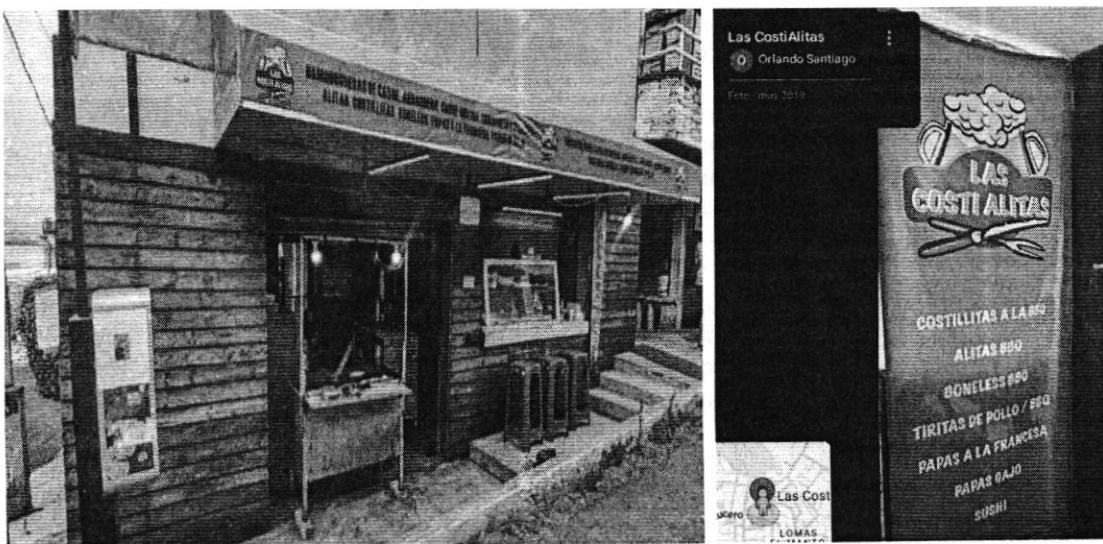
Expediente: PAOT-2025-966-SOT-266

protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto. -----

Asimismo, el artículo 11 fracción VI de esa Ley, prevé que queda prohibido a los titulares de los establecimientos mercantiles y sus dependientes realizar, permitir o participar en la utilización de la vía pública para la prestación de servicios o realización de las actividades propias del giro mercantil de que se trate. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-2621-2025 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como propietaria del establecimiento objeto de denuncia, manifestó que únicamente se dedica a la venta de snacks y comida, sin que se realice la venta de bebidas alcohólicas, ni la obstrucción de la vía pública; no obstante, señaló no contar con documentales para acreditar el legal funcionamiento del establecimiento. -----

Por otra parte, personal de esta Entidad realizó consulta al programa Google Maps, identificando publicidad relacionada con el establecimiento mercantil con giro de restaurante sin venta de bebidas y/o antojerías denominado "Las Costialitas", identificando enseres sobre la vía pública y/o banqueta, el cual, en su menú ofrece la venta de hamburguesas, alitas, costillas, tacos, papas y snacks, sin que anuncien la venta de bebidas alcohólicas. -----



Fuente: Google Maps

En este sentido, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/1644/2025, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informó que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-966-SOT-266

Iztapalapa, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, taquerías y antojerías se encuentra permitido; sin embargo, no cuenta con algún Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido para el predio objeto de denuncia. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente se tiene que en el inmueble objeto de denuncia opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante sin venta de bebidas y/o antojerías denominado "Las Costialitas", el cual, a decir de la persona propietaria del establecimiento mercantil, no cuenta con documentales para acreditar el legal funcionamiento del establecimiento; sin embargo, el uso de suelo para dichas actividades se encuentra permitido, por lo tanto, es posible regularizar la operación a través del trámite del Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México (SIAPEM). -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil a efecto de corroborar que las actividades realizadas se apeguen al uso de suelo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa; y que cuente con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), que ampare su funcionamiento; así como, el cumplimiento al artículo 11 fracción VI de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, respecto a la ocupación de la vía pública, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

**2.- En materia ambiental (ruido y descarga de residuos al drenaje).**

Al respecto, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, 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. Asimismo, los propietarios de fuentes fijas, que generen ruido, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-RNAT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en la Ciudad de México; los límites máximos permisibles en el punto de denuncia serán de 63 dB (A) en un horario de 6:00 a 20:00 horas y de 60 dB (A) en un horario de 20:00 a 6:00 horas. -----

Adicionalmente, el artículo 73 fracción I de la Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, establece que queda prohibido a los propietarios o poseedores de un inmueble descargar al sistema de drenaje todo tipo de desechos sólidos o sustancias que alteren químicamente o biológicamente los afluentes y los cuerpos receptores, o por sus características pongan en peligro el funcionamiento del sistema o la seguridad de la ciudad o de sus habitantes. -----

En este sentido, de la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, se observó un inmueble de 2 niveles de altura con comercio en planta baja, el cual, cuenta con un toldo con el denominativo "Las Costialitas", sin constatar emisiones sonoras ni la descarga de residuos al drenaje. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-966-SOT-266

No obstante lo anterior y a efecto de mejor proveer, en fechas 30 de abril y 23 de mayo de 2025 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversas llamadas telefónicas, al número proporcionado por la persona denunciante, con la finalidad de agendar día y hora para realizar un estudio de emisiones sonoras desde su domicilio; sin embargo, las llamadas no fueron atendidas. -----

Adicionalmente, personal de esta Entidad, en fechas 30 de abril y 22 de julio de 2025 envió correos electrónicos a la persona denunciante, con la finalidad de agendar día y hora para realizar un estudio de emisiones sonoras desde punto de denuncia; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente dicha persona no atendió los correos. -----

En conclusión, no se determinaron incumplimientos en materia ambiental (ruido y descarga de residuos al drenaje), toda vez que, de la visita de reconocimiento de hechos no se constató la descarga de residuos al drenaje, ni se percibieron emisiones sonoras; aunadas a que no fue posible establecer comunicación con la persona denunciante para agendar el estudio de emisiones sonoras. -----

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, 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. De la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal de esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 2 niveles de altura con comercio en planta baja, el cual, cuenta con un toldo con el denominativo "Las Costialitas", sin constatar, emisiones sonoras ni la descarga de residuos al drenaje.
2. De la consulta realizada por personal de esta Subprocuraduría al programa Google Maps, se identificó publicidad relacionada con el establecimiento mercantil denominado "Las Costialitas", con giro de restaurante sin venta de bebidas y/o antojerías, el cual, en su menú ofrece la venta de hamburguesas, alitas, costillas, tacos, papas y snacks. -----
3. Una persona que se ostentó como propietaria del establecimiento objeto de denuncia, manifestó que únicamente se dedica a la venta de snacks y comida, sin que se realice la venta de bebidas alcohólicas, ni la obstrucción de la vía pública; no obstante, señaló no contar con documentales para acreditar el legal funcionamiento del establecimiento. -----
4. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informó que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante sin venta de



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-966-SOT-266

bebidas alcohólicas, taquerías y antojerías se encuentra **permitido**; sin embargo, no cuenta con algún Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido para el predio objeto de denuncia.-----

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil a efecto de corroborar que las actividades realizadas se apeguen al uso de suelo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa; y que cuente con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), que ampare su funcionamiento; así como, el cumplimiento al artículo 11 fracción VI de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, respecto a la ocupación de la vía pública, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
6. No se determinaron incumplimientos en materia ambiental (ruido y descarga de residuos al drenaje), toda vez que, de la visita de reconocimiento de hechos no se constató la descarga de residuos al drenaje, ni se percibieron emisiones sonoras; aunadas a que no fue posible establecer comunicación con la persona denunciante para agendar el estudio de emisiones sonoras.-----

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, a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, 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.. -----