



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2671-SOT-825

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 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-2025-2671-SOT-825, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de abril de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por el funcionamiento de un restaurante en el predio ubicado en Calle Bretaña número 219 interior 1, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fechas 09 de mayo de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información a las autoridades correspondientes 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, 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 90 de su Reglamento. -----

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), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como, la Ley Ambiental de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024 y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. -----



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

Expediente: PAOT-2025-2671-SOT-825

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

ASOS 932 S S

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, señala que dicha Ley tiene por objeto establecer las bases de la política mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras. -----

Por su parte, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, conforme lo previsto en el artículo 48 de la Ley en comento. -----

Como parte de ese ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y parciales, los cuales se encargan de establecer la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Alcaldías y de áreas específicas con condiciones particulares, en términos de los artículos 3 fracciones XXV y XXVI de la Ley en comento. -----

En ese sentido, el artículo 43 de la multicitada establece que "(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)" . -----

En ese sentido, de acuerdo a lo establecido en el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

Asimismo, el artículo 92 párrafos dos y tres de la Ley antes referida prevé que se entenderá por "(...) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital 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 (...)" . -----

En relación con lo anterior, el artículo 158 del Reglamento de dicha Ley, establece los certificados que se tramitarán a través de la Plataforma Digital entre los cuales se desprende el siguiente: -----



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

Expediente: PAOT-2025-2671-SOT-825

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

"(...) I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate (...).

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, al predio objeto de investigación, le asigna la zonificación E/3/40 (Equipamiento, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas **se encuentra permitido** conforme a la Tabla de Usos de Suelo del Programa en mención.

Durante el reconocimiento de hechos realizado en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató un inmueble de un nivel de altura, en su fachada cuenta con un letrero con la leyenda "Pa Que Vos Veais", el cual al momento de la diligencia se encontraba cerrado en consecuencia no se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades en el sitio.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-05317-2025 de fecha 19 de mayo de 2025, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del inmueble objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten entre otros, el legal funcionamiento del establecimiento y el uso de suelo del establecimiento objeto de denuncia.



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

Expediente: PAOT-2025-2671-SOT-825

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En respuesta, mediante escrito ingresado en Oficialía de Partes de esta Entidad en fecha 01 de agosto de 2025, una persona que se ostentó como propietario remitió copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 54816-151MOJA24D expedido en fecha 12 de septiembre de 2024, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica la zonificación E/3/40 (Equipamiento, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), así como, los usos del suelo permitido en los que se encuentra el de Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas.-

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-05504-2025 de fecha 22 de mayo de 2025 a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para restaurante se encuentra permitido en el predio objeto de investigación, y si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de suelo para las actividades antes descritas. Sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que el uso de suelo para restaurante está permitido en el inmueble objeto de investigación conforme a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo urbano de la Alcaldía Iztapalapa. -----

2. En materia ambiental (ruido)

El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, señala que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas las emisiones de ruido. -----

Asimismo, el artículo 214 de la Ley en mención, dispone que los propietarios de fuentes fijas, es decir, de los establecimientos que generen **emisiones de ruido** están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación. Por otra parte, me permito señalar que el artículo 215 fracción IV de la Ley enunciada, prevé que es atribución de la Secretaría de Seguridad Ciudadana le corresponde detener y presentar ante el Juez Cívico a los probables infractores que ocasionen emisiones de ruido por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o representen un riesgo a la salud y el ambiente de los vecinos, en los términos de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México.

En relación a lo anterior, la norma aplicable NADF-005-AMBT-2013, prevé las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con



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

Expediente: PAOT-2025-2671-SOT-825

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de la Ciudad de México, los cuales son: 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de referencia; mientras que en punto de denuncia son de 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas. -----

Durante el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató un inmueble de un nivel de altura, en su fachada cuenta con un letrero con la leyenda "Pa Que Vos Veais", el cual al momento de la diligencia se encontraba cerrado en consecuencia no se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades en el sitio. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría giró el oficio PAOT-05-300/300-05317-2025 de fecha 19 de mayo de 2025, al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el programa calendarizado para calendarizado de las acciones implementadas a fin de dar cumplimiento a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. En respuesta, mediante escrito ingresado en Oficialía de Partes de esta Entidad en fecha 1 de agosto de 2025, una persona que se ostentó como propietario del establecimiento objeto de investigación manifestó que "(...) En relación al artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México y la Norma Ambiental **NADF-005-AMBT-2013**, dentro de mi establecimiento se cuenta con equipo de sonido profesional, únicamente se utiliza una pantalla y un teatro en casa de uso doméstico, al mismo tiempo refiero que se trata de un restaurante familiar (...)" . -----

Adicional, a lo anterior mediante correo electrónico de fecha 26 de mayo de 2025, la persona denunciante manifestó que llegó a un acuerdo con un trabajador del establecimiento objeto de investigación, de que "(...) van a bajarle a la música y ruido, manteniendo comunicación vecinal, mismos que por el momento, se han respetado y por tales motivos, pues no se podrá obtener una medición de decibeles apropiada por parte de (...) PAOT (...)" . -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que, inicialmente el establecimiento objeto de investigación causaba molestia con el ruido generado por sus actividades lo que propició la promoción de la denuncia ante esta entidad; sin embargo, a dicho de la persona denunciante, pudo establecer un acuerdo con las personas denunciadas, consistente en bajar el ruido de la música que generaba el local. Situación que se ha respetado, por lo que ya no fue necesario programar la medición de las emisiones sonoras en términos de lo previsto en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

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



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

Expediente: PAOT-2025-2671-SOT-825

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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. Al predio ubicado en Calle Bretaña número 219 interior 1, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le aplica la zonificación E/3/40 (Equipamiento, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas **se encuentra permitido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató un inmueble de un nivel de altura, en su fachada cuenta con un letrero con la leyenda "Pa Que Vos Veais", el cual al momento de la diligencia se encontraba cerrado en consecuencia no se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades en el sitio. -----
3. El establecimiento objeto de investigación inicialmente causaba molestia con el ruido generado por sus actividades lo que propició la promoción de la denuncia ante esta entidad; sin embargo, a dicho de la persona denunciante, pudo establecer un acuerdo con las personas denunciadas, consistente en bajar el ruido de la música que generaba el local. Situación que se ha respetado, por lo que ya no fue necesario programar la medición de las emisiones sonoras en términos de lo previsto en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

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. -----



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

Expediente: PAOT-2025-2671-SOT-825

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SEGUNDO. -Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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 de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/JHM/GBM