



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-3111-SOT-975

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 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 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 **PAOT-2025-3111-SOT-975**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de mayo 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 denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas), por la operación de un restaurante ubicado en **Calle Ámsterdam, número 115, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2025.

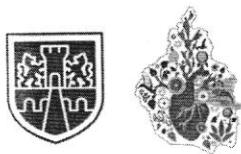
Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 todas las 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.- Desarrollo urbano (uso de suelo)

Al respecto, 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.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-3111-SOT-975

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, y en su caso, los 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. -----

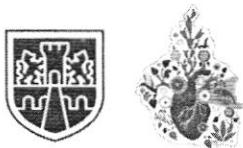
Por otra parte, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su capítulo I artículo 158 fracción II tercer párrafo, que una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuahtémoc, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/15/20/90** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 90 m² mínimos de vivienda), asimismo de acuerdo con la tabla de uso del suelo anexa en el Programa, se indica que **el uso del suelo para restaurante se encuentra prohibido**. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de aproximadamente once niveles de altura, cuyo primer nivel es de doble altura, desde vía pública no se observan anuncios publicitarios de algún establecimiento mercantil, actividades en el exterior o algún indicio de la operación de un restaurante al interior del inmueble. -----

En relación a lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, 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 el oficio número **SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3583/2025** de fecha 26 de agosto de 2025, informó que tras una búsqueda en los registros de esa Dirección no se localizó la expedición de ningún Certificado que permita el Uso del Suelo para restaurante en el inmueble de mérito, así mismo confirmó que el uso del suelo para restaurante se encuentra **PROHIBIDO**. -----

Adicionalmente, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuahtémoc, mediante el oficio número **ACUH/DGG/SVR/3778/2025** de fecha 08 de julio de 2025, informó que emitió orden de visita de verificación número **ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/552/2025** el día 12 de mayo del presente año, no siendo posible la realización de la diligencia debido a que el inmueble consta de once niveles y no se tiene la certeza de a qué interior va dirigida la orden. -----



Expediente: PAOT-2025-3111-SOT-975

En conclusión, derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, no se cuenta con los elementos para determinar que en el inmueble objeto de la presente investigación opere un establecimiento mercantil con giro de restaurante, lo anterior atiende a que durante el reconocimiento de hechos no se observaron actividades, anuncios publicitarios o algún indicio de la existencia del mismo, por lo que se actualiza el supuesto establecido en 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. -----

2.- En materia ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas).

Respecto a la emisión de ruido, el artículo 189 de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables.** -----

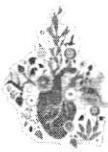
Por otro lado, le informo que el artículo 214 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.** -----

De igual manera, 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 **un límite máximo permisible de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.** -----

Ahora bien en cuanto a afectación de áreas jardinadas, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece en su artículo 62 Bis inciso A, que los particulares podrán hacer la rehabilitación o mejora de jardinerías o áreas verdes existentes en banquetas, que no requieran Autorización e Impacto Ambiental y que incluyan elementos listados en la paleta vegetal establecida por la autoridad competente de acuerdo con la normatividad, exceptuando trabajos de poda, trasplante o derribo de arbolado y la extracción de cubierta vegetal o suelo, debiendo presentar para tal efecto el Aviso Vecinal para trabajos menores, obtenido a través de la Plataforma Digital. -----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de aproximadamente diez niveles de altura, en el cual no se constató la operación de un restaurante, por lo que tampoco se percibe ruido, es importante mencionar que sobre la acera al frente del inmueble se localiza un individuo arbóreo sin afectaciones físicas aparentes, asimismo no se observó ningún área jardinada en el perímetro circundante al predio. -----

Aunado a lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección General de Servicios Urbanos** de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el oficio número **AC/DGSU/DIMEP/1356/2025** de fecha 24 de junio de 2025, informó que tras una búsqueda en los registros de esa Dirección no se localizó antecedente alguno relacionado con autorización para tratamiento de áreas verdes o retiro de jardineras en



Expediente: PAOT-2025-3111-SOT-975

el inmueble de mérito, adicionalmente mencionó que tras haberse apersonado en el sitio, se realizó una inspección física en la cual no se encontraron áreas verdes en el predio ubicado en **Calle Ámsterdam, número 115, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**. -----

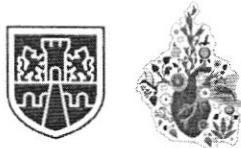
En conclusión y derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la operación de un restaurante, por lo que tampoco se percibe ruido, asimismo no se observó ningún área jardinada en el perímetro circundante al predio, salvo un individuo arbóreo sin afectaciones físicas, por lo que se actualiza el supuesto establecido en 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 para continuarla. -----

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 115, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/15/20/90** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 90 m² mínimos de vivienda), asimismo de acuerdo con la tabla de uso del suelo anexa en el Programa, se indica que **el uso del suelo para restaurante se encuentra prohibido**. -----
2. Derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, no se cuenta con los elementos para determinar que en el inmueble objeto de la presente investigación opere un establecimiento mercantil con giro de restaurante, lo anterior atiende a que durante el reconocimiento de hechos no se constató la operación de un restaurante, por lo que tampoco se percibe ruido, asimismo no se observó ningún área jardinada en el perímetro circundante al predio, salvo un individuo arbóreo sin afectaciones físicas, por lo que se actualiza el supuesto establecido en 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-2025-3111-SOT-975

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/JJNO