



Expediente: PAOT-2025-3112-SOT-976

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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-2025-3112-SOT-976**, 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 Amsterdam, número 113, 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. -----



Expediente: PAOT-2025-3112-SOT-976

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 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 m<sup>2</sup> mínimos de vivienda), **en donde el uso del suelo para restaurante, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se le considera 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, en cuya planta baja se observa un local en el cual se están llevando a cabo trabajos de remodelación, una persona quien omitió señalar la calidad que ostenta refiere que en el local operará un restaurante, mismo que al momento de la diligencia no se encuentra habilitado. -----

En razón a lo anterior expuesto, esta Subprocuraduría mediante oficio número **PAOT-05-300/300-06275-2025** de fecha 09 de junio de 2025, solicitó a la **Dirección del Registro de los Planes y Programas** de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, remitir todos los certificados de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades expedidos para el predio de mérito. Sin embargo, a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta de dicha Autoridad. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría, emitió un oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, en el que se le solicitó aportar los elementos de convicción que estime conducentes, a fin de que sean considerados por esta Entidad en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente. En respuesta, con fecha 11 de septiembre de 2025 mediante escrito simple una persona quien se ostentó como Representante Legal del inmueble, realizó diversas manifestaciones, asimismo remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:--

- **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto** con folio número **CUAVAP2022-06-160000011215** de fecha 16 de junio de 2022 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México a nombre de DELIGIGI GASTRONÓMICA S.A. de C.V.,



**Expediente: PAOT-2025-3112-SOT-976**

el cual se tramitó utilizando el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital** con folio **76851-151AGMA21D** de fecha 16 de diciembre de 2021.-----

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital** con folio número **47171-151VIL25D** de fecha 09 de julio de 2025, con la zonificación aplicable **H/15m/20** (Habitacional, 15 metros máximos de altura y 20 % mínimo de área libre). Vivienda mínima: 90m<sup>2</sup>.-----

En conclusión, derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, 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 m<sup>2</sup> mínimos de vivienda), **en donde el uso del suelo para restaurante, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa, por lo que se le considera prohibido.** Derivado de lo anterior expuesto, si bien el establecimiento mercantil con giro de Restaurante no se encontraba operando al momento de las diligencias realizadas a causa de los trabajos que se realizan en el local, ninguna documental presentada por el representante legal acredita el uso del suelo para restaurante, por lo que se encuentra en franca violación del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan e informar a esta Entidad sobre las mismas. -----

Aunado a lo anterior expuesto le corresponde a la **Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México** dejar sin efectos el **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto** con folio número **CUAVAP2022-06-160000011215** de fecha 16 de junio de 2022, en vista de que el uso del suelo para restaurante no es compatible con la zonificación aplicable para el predio de mérito, de acuerdo a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

## **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.** -----



Expediente: PAOT-2025-3112-SOT-976

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 jardineras 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 once niveles de altura, en cuya planta baja se observa un local en el cual se están llevando a cabo trabajos de remodelación, una persona quien omitió señalar la calidad que ostenta refiere que en el local operará un restaurante, mismo que al momento de la diligencia no se encuentra habilitado, por lo que no se perciben emisiones de ruido derivadas de la operación de éste. Además, sobre la acera frente al inmueble se observan dos individuos arbóreos y diversas macetas con plantas, sin embargo ninguna de las anteriores presentan daños aparentes y se conservan en buen estado.-----

En relación a lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc**, mediante el oficio número **CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/3497/2025** de fecha 17 de junio de 2025, informó que tras una búsqueda en los registros de esa Dirección se tiene el siguiente antecedente para el inmueble de mérito: -----

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, ingresado en la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano**, con folio de referencia **No. 0288/2022**, de fecha 16 de mayo de 2022, turnado a la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, con volante de asignación **No. 01628/2022**, (Cabe hacer mención que se trata de un aviso más no de una autorización en base al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones).-----

Adicionalmente, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el oficio número **ACUH/DGG/SVR/3770/2025** de fecha 08 de julio de 2025, informó que emitió orden de visita de verificación número **ACUH/DGG/SVR/OVO/746/2025** el día 17 de junio del presente año, por lo que con fecha 19 del mismo mes y año, personal especializado en funciones de verificación se apersonó en el inmueble de mérito, 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.-----

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/1661/2025** de fecha 01 de agosto de 2025, informó que tras una búsqueda en los registros de esa Dirección no se localizó antecedente alguno relacionado con autorización para algún tipo de tratamiento de áreas verdes o retiro de jardineras en el inmueble de mérito, adicionalmente mencionó que tras haberse apersonado en el sitio, se realizó una inspección física en la cual se da cuenta que no existe ningún área verde o algún indicio de vertido de sustancias nocivas, solo se observó una compactación del suelo medio con vegetación herácea y arbustiva, misma que se encuentra bien conservada.-----





Expediente: PAOT-2025-3112-SOT-976

En conclusión y derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, si bien se constató un restaurante en el inmueble de mérito, éste no se encontraba operando, por lo que no se percibe ruido de dicho establecimiento, asimismo no se observó ningún área jardinada o algún indicio de vertido de sustancias nocivas en el perímetro circundante al predio, solo se observó una compactación del suelo medio con vegetación herácea y arbustiva, misma que se encuentra bien conservada, 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 113, 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 m<sup>2</sup> mínimos de vivienda), **en donde el uso del suelo para restaurante, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se le considera prohibido.** -----
2. Derivado de lo anterior expuesto, si bien el establecimiento mercantil con giro de Restaurante no se encontraba operando al momento de las diligencias realizadas a causa de los trabajos de remodelación que se realizan en el mismo, es importante mencionar que ninguna documental presentada por el representante legal acredita el uso del suelo para restaurante, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan e informar a esta Entidad sobre las mismas. -----
3. Aunado a lo anterior expuesto le corresponde a la **Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México** dejar sin efectos el **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto** con folio número **CUAVAP2022-06-160000011215** de fecha 16 de junio de 2022, en vista de que el uso del suelo para restaurante no es compatible con la zonificación aplicable para el predio de mérito, de acuerdo a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
4. En materia ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas, derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, si bien se constató un restaurante en el inmueble de mérito, éste no se encontraba operando, por lo que no se percibe ruido de dicho establecimiento, asimismo no se observó ningún área jardinada o algún indicio de vertido de sustancias nocivas en el perímetro



Expediente: PAOT-2025-3112-SOT-976

circundante al predio, solo se observó una compactación del suelo medio con vegetación herácea y arbustiva, misma que se encuentra bien conservada, 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.-----

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.-----

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 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, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México 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/JJND