



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 OCT 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-2024-7357-SOT-2036 y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455**, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de octubre de 2024 y 07 de julio de 2025, dos personas 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, denuncio ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial), establecimiento mercantil (legal funcionamiento), construcción (intervención, demolición y obra nueva) y ambiental (ruido, vibraciones, olores y emisión de partículas a la atmósfera), por las actividades del establecimiento mercantil denominado "**FERAL**" que opera en el inmueble ubicado en **Avenida México número 157 locales B, C y D, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas **08 de noviembre de 2024 y 21 de julio de 2025**.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, así como el traslado de documentales contenidas en el expediente PAOT-2023-6964-SOT-1900 y acumulados PAOT-2023-6965-SOT-1901, PAOT-2023-6966-SOT-1902, concluido mediante resolución administrativa de fecha 28 de febrero de 2024, en términos de los artículos 5 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, III, 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 y conservación patrimonial), establecimiento mercantil (legal funcionamiento), construcción (intervención, demolición y obra nueva) y ambiental (ruido, vibraciones, olores y emisión de partículas a la atmósfera), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Establecimientos



Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

Mercantiles y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, las anteriores vigentes 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 (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias durante las cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas en las que se hizo constar, en primer lugar que desde vía pública se observó un inmueble en cuya planta baja, en la intersección de Avenida México y Calle Teotihuacán, cuenta con tres espacios cubiertos en sus vanos con lonas desde su interior, lo que impide la vista al interior, al momento de la diligencia no se constataron trabajos constructivos, publicidad alusiva a algún establecimiento o la operación de algún giro, ni se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble.

No obstante, lo anterior, durante reconocimiento de hechos posteriores, se constató que en el inmueble materia de la presente investigación opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "FERAL", dicho lo anterior durante un último reconocimiento hechos, se constató que el referido establecimiento mercantil cuenta con sellos de clausura colocados por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el día 19 de septiembre 2025, en los cuales se observa el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1270/2025, derivado de lo anterior no se observó en operación el establecimiento antes mencionado.

Ahora bien, respecto de los hechos denunciados y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados en esta Subprocuraduría bajo el expediente PAOT-2023-6964-SOT-1900 y acumulados PAOT-2023-6965-SOT-1901, PAOT-2023-6966-SOT-1902, concluido mediante resolución administrativa de fecha 28 de febrero de 2024, derivado de la presentación de tres denuncias ciudadanas, en el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

1. Al predio ubicado en Avenida México número 157 locales B, C y D, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.

Asimismo, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como de valor patrimonial, además de encontrarse dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de



Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos constructivos consistentes en la intervención constructiva en planta baja, sin observar letrero con datos que advirtieran las características de la obra, ni Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, ni se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble.
3. Los trabajos de intervención que se ejecutan en el inmueble, únicamente cuentan con Dictamen SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2475/2023 de fecha 14 de julio de 2023, para trabajos de obra menor para los locales "C" y "D", y Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, ingresada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, bajo el folio No. 0101/2022 de fecha 12 de enero de 2022, para el local "D".
4. Esta Subprocuraduría impuso el estado de suspensión al inmueble investigado durante el periodo del 13 de noviembre de 2023 al 31 de enero de 2024, es importante mencionar que el levantamiento del estado de suspensión fue consecuencia del estado de suspensión con efectos restitutorios que le fue otorgado a los locales B, C y D del inmueble por el juicio de nulidad que se substancia en la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, atender lo solicitado por esta Procuraduría a través del oficio PAOT-05-300/300-11969-2023, de fecha 06 de noviembre de 2023, así como remitir a esta Entidad el resultado que recayó a la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) solicitada.
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir a esta Procuraduría el resultado que recayó a las solicitudes de verificación realizadas mediante el oficio AC/DGODU/3013/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023 de la Dirección General de Gobierno de la misma Alcaldía, así como del oficio PAOT-05-300/300-12070-2023 de fecha 06 de noviembre de 2023.

(...)"

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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, 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.

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación,



Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 96 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

La Resolución Administrativa, emitida en fecha 28 de febrero de 2024, dentro del expediente número **PAOT-2023-6964-SOT-1900 y acumulados PAOT-2023-6965-SOT-1901, PAOT-2023-6966-SOT-1902**, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicha resolución puede ser consultada en la página web de esta Procuraduría y en siguiente enlace electrónico https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/2692_doc_conclusion_PAOT-2023-6964-SOT-1900.pdf; o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

Por otra parte, cabe mencionar que esta Subprocuraduría, giró el **oficio PAOT-05-300/300-1594-2025 de fecha 20 de febrero de 2025**, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal, al respecto, mediante escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 14 de marzo de 2025, una persona que se ostentó como Apoderado Legal de la persona moral ocupante del inmueble, quien realizó diversas manifestaciones, entre otras "(...) *mi poderdante sí cuenta con las documentales que amparan el legal funcionamiento del mismo (...)*", asimismo, proporcionó copia simple, entre otras de las siguientes documentales: -----

- CONSTANCIA DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS número C.A.D. 00876 folio 21710 de fecha de expedición 14 de agosto de 1997, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para "restaurante bar, en una superficie de 137.18 m². -----
- Aviso de revalidación de funcionamiento para establecimiento mercantil de impacto vecinal, con clave de establecimiento CU2011-08-24AVV-00018727 y folio CUAREV2024-03-220000054229. -----
- Modificación de denominación de "JULIA EN EL PARQUE" a "FERAL" folio CUAVACT2024-12-100000082665. -----

En ese sentido, el establecimiento mercantil denominado "FERAL" para operar debió haber obtenido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos el que reconoce 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 [siempre y cuando no se modifique la superficie en la que opera], o en su caso, el de Reconocimiento de Actividad [condicionado tener comprobable la operación continua durante 5 años previos a la emisión del mismo]; documentales que actualmente los expide el Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (antes la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) de la Ciudad de México, esto de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente. -----



Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

Además, es menester señalar que de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que **esta Procuraduría no cuenta con alguno de los Certificados enlistados anteriormente, los cuales son la documentación idónea y necesaria para acreditar el uso de suelo que se ejerce.**

Por lo que, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, el actual Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, **a través del oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2513/2025 de fecha 10 de junio de 2025**, si bien hizo de conocimiento que para el predio de mérito cuenta con un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio número 1850-201ROCA22 expedido el día 04 de marzo de 2022, este reconoce únicamente 70.07 m² para la operación de "COMERCIO AL POR MENOR DE REGALOS", **se infiere que no existe algún Certificado que acredite la operación del uso de suelo para "Restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, bares, cantinas, video – bares, centros nocturnos y/o discotecas". -----**

Por lo anterior, **esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2025-87-DEDPOT-87 de fecha 21 de marzo de 2025**, en el que se concluyó entre otras cosas, lo siguiente: -----

"(...) 2. Del análisis de las imágenes de vista de calle obtenidas de Google Maps, se desprende que en el inmueble de interés operaba en parte de la planta baja un establecimiento mercantil con giro de restaurante desde el año 2009. Dicho establecimiento mercantil operó hasta el año 2015. Posteriormente, de junio de 2017 hasta enero de 2023 el establecimiento mercantil permaneció cerrado. Posteriormente en octubre de 2024, se identificó que el local con cortina metálica que se encuentra al norte de la edificación sobre calle Teotihuacán y que se encontró siempre cerrado, ya cuenta con una puerta de herrería; es decir, dicho local se adecuó como acceso, pero el establecimiento mercantil con giro de restaurante continuó cerrado. Finalmente, durante los reconocimientos de hechos realizados los días 21 y 26 de febrero de 2025, se identificó que en el inmueble ubicado en Avenida México número 157, se encuentra un establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Feral", mismo que ocupa parcialmente la planta baja de la edificación. Dicho establecimiento mercantil cuenta con dos accesos, uno sobre la calle Teotihuacán (mismo que se aperturó en donde se encontraba un local con cortina metálica y que se encontró cerrado hasta enero de 2023) y otro sobre Avenida México, los cuales están comunicados internamente; es decir, el establecimiento mercantil integró como parte de su superficie a uno de los locales que se encontraba al norte de la edificación, que fue identificado cerrado desde el año 2009 hasta octubre de 2024. El establecimiento mercantil se encuentra en funcionamiento, y se observó la presencia de clientes en su interior que consumían alimentos y bebidas alcohólicas.

3. El establecimiento mercantil denominado "FERAL" con giro de "restaurante con venta de bebidas alcohólicas", opera a partir del año 2025, razón por la que no es susceptible de obtener el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, conforme a lo establecido para los giros de impacto vecinal en la Ley de Establecimientos Mercantiles que señala que deberá acreditarse tener más de cinco años ejerciendo de forma continua el giro mercantil en el predio en donde se ubique. (...)" -----



Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

Ahora bien, como ya ha sido mencionado, si bien inicialmente se constató la operación de un establecimiento mercantil con giro de restaurante con denominación "FERAL", en el inmueble relacionado con los hechos denunciados, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que este cuenta con **sellos de clausura colocados por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el día 19 de septiembre 2025, en los cuales se observa el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1270/2025**, en consecuencia de lo anterior no se observó en operación el establecimiento antes mencionado, ni emisión de ruido o partículas a la atmósfera. -----

Lo anterior **se robustece de lo informado por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/3094/2025 de fecha 01 de octubre de 2025**, el cual a instancia de esta Entidad, hizo de conocimiento que para establecimiento mercantil de mérito cuenta con el **expediente INVEACDMX/OV/DU/1270/2025 al cual recayó resolución administrativa el día 10 de septiembre de 2025**, en la cual se determinó como sanciones una multa y la clausura total temporal, por realizar la actividad de "Restaurante bar", actividad que no se encuentra permitida de acuerdo con la zonificación aplicable, es decir H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Por otro lado, respecto a materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), a solicitud de esta Entidad, la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/554/2025 de fecha 05 de marzo de 2025**, informó que respecto al establecimiento mercantil investigado localizó antecedente de aviso de revalidación de impacto vecinal EM-05, con Clave de Establecimiento CU2011-08-24AVV-00018727 y Folio Único de Trámite CUAVREV2024-03-220000054229 de fecha 22 de marzo de 2024, con giro de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, con razón social "Operadora de Restaurantes Av. México S.A de C.V." con denominación "JULIA EN EL PARQUE" superficie de 137.00 m², ubicado en Avenida México número 157, locales C y D, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc y cuya etapa se encuentra expedido. Así como un aviso de modificación de denominación de "JULIA EN EL PARQUE" a "FERAL" con Folio Único de Trámite CUAVACT2024-12-100000082665 de fecha 10 de diciembre de 2024, cuya etapa se encuentra como expedido. -----

Adicionalmente, si bien esta Entidad, solicito de manera expresa a dicha Dirección realizar las acciones tendientes a dejar sin efectos, en caso de contar con Aviso de Funcionamiento, toda vez que la actividad de Restaurante, no se encuentra permitida de acuerdo con la zonificación aplicable, es decir H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, dicha Dirección General informo que no cuenta con las facultades para atender la solicitud planteada, sin embargo señalo que dicha solicitud se deberá realizar a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300-05-300/300-08602-2025 de fecha 31 de julio de 2025, notificado en la oficialía de partes de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, en fecha 04 de agosto de 2025, se solicitó realizar las acciones administrativas pertinentes a fin de dejar sin efectos el Aviso de revalidación de funcionamiento para establecimiento mercantil de impacto vecinal, con clave de establecimiento CU2011-08-24AVV-00018727 y folio CUAREV2024-03-220000054229, así como la modificación de denominación de "JULIA EN EL PARQUE" a "FERAL" folio CUAVACT2024-12-100000082665 y Coordinar las sanciones aplicables de acuerdo a sus respectivas competencias con la Alcaldía Cuauhtémoc y el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo expuesto en el párrafo que antecede. -----

De todo lo antes referido, se da cuenta que respecto a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), se constató que en el inmueble materia de la presente investigación operaba un restaurante con denominación "FERAL", uso de suelo que de acuerdo con la zonificación aplicable al mismo, es decir H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra prohibida, aunado a que de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa no se cuenta con documental alguna, que acredite la legalidad de dicha actividad, razón por la cual el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante la resolución administrativa de fecha 10 de septiembre de 2025, determinó como sanciones una multa y la clausura total temporal expediente INVEACDMX/OV/DU/1270/2025 al cual recayó, por realizar la actividad de "Restaurante bar". -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300-05-300/300-08602-2025 de fecha 31 de julio de 2025, así como remitir el resultado de su actuación. -----

2.- En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (intervención, demolición y obra nueva) y ambiental (ruido, vibraciones, olores y emisión de partículas a la atmósfera).

Respecto a las materias que se analizan en el presente apartado, como ya ha sido mencionado, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron trabajos constructivos, ni se percibieron emisiones de ningún tipo provenientes del inmueble, en adición a lo anterior, durante un último reconocimiento hechos, se constató que el inmueble relacionado con los hechos denunciados, cuenta con sellos de clausura colocados por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el día 19 de septiembre 2025, en los cuales se observa el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1270/2025, derivado de lo anterior no se constataron trabajos de construcción, intervención y/o demolición y en consecuencia la emisión de ruido, vibraciones, olores y emisión de partículas a la atmósfera, 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.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

Cabe señalar que del 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. Al predio ubicado en **Avenida México número 157 locales B, C y D, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **H/15m/20** (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, en la cual, de acuerdo a la tabla de usos de suelo anexa al Programa, el uso de suelo para la actividad de Restaurante, se encuentra prohibida. -----

Asimismo, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como de valor patrimonial, además de encontrarse dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. El predio investigado cuenta con la Resolución Administrativa, emitida en fecha 28 de febrero de 2024, dentro del expediente número **PAOT-2023-6964-SOT-1900** y acumulados **PAOT-2023-6965-SOT-1901, PAOT-2023-6966-SOT-1902**, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicha resolución puede ser consultada en la página web de esta Procuraduría y en siguiente enlace electrónico https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/2692_doc_conclusion_PAOT-2023-6964-SOT-1900.pdf; o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, si bien inicialmente se constató la operación de un establecimiento mercantil con giro de restaurante con denominación "FERAL", en el inmueble relacionado con los hechos denunciados, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que este cuenta con **sellos de clausura colocados por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el día 19 de septiembre 2025**, en los cuales se observa el número de expediente



Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

INVEACDMX/OV/DU/1270/2025, en consecuencia de lo anterior no se observó en operación el establecimiento antes mencionado, ni emisión de ruido o partículas a la atmósfera. -----

4. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que respecto a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), se constató que **en el inmueble materia de la presente investigación operaba un restaurante con denominación "FERAL", uso de suelo que de acuerdo con la zonificación aplicable al mismo, se encuentra prohibida**, aunado a que no se cuenta con documental alguna, que acredite la legalidad de dicha actividad, razón por la cual el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante la resolución administrativa de fecha 10 de septiembre de 2025, determinó como sanciones una multa y la clausura total temporal expediente INVEACDMX/OV/DU/1270/2025 al cual recayó, por realizar la actividad de "Restaurante bar".
5. Por cuanto hace a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (intervención, demolición y obra nueva) y ambiental (ruido, vibraciones, olores y emisión de partículas a la atmósfera), así como a la temporalidad de las denuncias presentadas, no se constataron trabajos constructivos, ni se percibieron emisiones de ningún tipo provenientes del inmueble, en adición a lo anterior, durante un último reconocimiento hechos, se constató que el inmueble relacionado con los hechos denunciados, cuenta con sellos de clausura colocados por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el día 19 de septiembre 2025, en los cuales se observa el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1270/2025, derivado de lo anterior no se constataron, trabajos de construcción, intervención y/o demolición y en consecuencia la emisión de ruido, vibraciones, olores y emisión de partículas a la atmósfera, 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. -----
6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300-05-300/300-08602-2025 de fecha 31 de julio de 2025, así como remitir el resultado de su actuación. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-7357-SOT-2036
y acumulado PAOT-2025-4614-SOT-1455

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, así como 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/JEGG