

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-198-SOT-54**

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**28 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, 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-2025-198-SOT-54, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

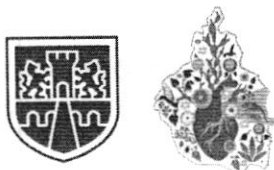
#### ANTECEDENTES

En fecha 13 de diciembre de 2024, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Entidad, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Eje 2 Sur Querétaro número 246, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos denunciados, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, su Reglamento, la Ley Ambiental de la Ciudad de México, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----



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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), 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 del Distrito Federal. -----

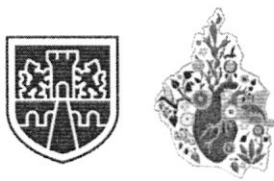
En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano**, y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, 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 del Distrito Federal** (ahora Ciudad de México), las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que **los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como expedir certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en el acervo registral. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley 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-2025-198-SOT-54

referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.** -----

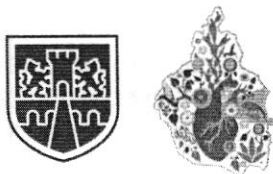
En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la multicitada Ley, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como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

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.** -----

Por otra parte, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública.** También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **sala de conciertos** se encuentra **prohibido.** -----

Durante el primer reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de cinco niveles de altura, en el cual opera el establecimiento mercantil denominado "MF 246". -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-198-SOT-54**

En ese sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 21 de enero de 2025, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al funcionamiento de un establecimiento mercantil, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se asentó se publicita un establecimiento mercantil denominado "Multiforo 246", con giro de sala de conciertos, puesto que en dicha página refiere lo siguiente "**Sala de música en directo**"; ubicado en el inmueble denunciado. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, y a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del establecimiento mercantil denunciado, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 26 de marzo de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre ellas las siguientes: -----

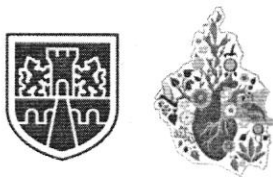
*"(...) el establecimiento mercantil en comento, tiene el giro de RESTAURANTE, no como se indica que es una **sala de conciertos**, (...)"*. -----

Asimismo, aportó como prueba la siguiente documental: -----

- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 8263-161CRMA13, de fecha 25 de marzo de 2013, en el que se acredita el uso de suelo para restaurante en una superficie de 148 m2. -----

Al respecto, a solicitud de 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, informó mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2731/2025, de fecha 24 de junio de 2025, que cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con folio OLJU5417807, de fecha 12 de octubre de 2007, proporcionando copia simple del mismo; sin embargo, no informó sobre el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 8263-161CRMA13, de fecha 25 de marzo de 2013. -----

De lo anterior se advierte que, suponiendo sin conceder que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, haya expedido el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 8263-161CRMA13, de fecha 25 de marzo de 2013, el mismo no es el documento idóneo para acreditar el uso que se ejerce actualmente (sala de conciertos), puesto que es para un uso diverso (restaurante). -----

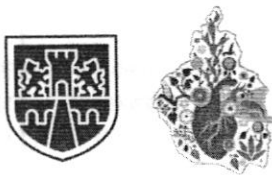
Por lo anterior, esta Subprocuraduría, solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2218-2025, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, el uso de suelo de sala de conciertos que ejerce el establecimiento mercantil denominado "MF 246" en el inmueble denunciado, se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce, incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, toda vez que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 8263-161CRMA13, de fecha 25 de marzo de 2013, documento con el cual se pretenden acreditar el uso de suelo que ejerce, no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo del mismo, toda vez que el uso de suelo solicitado (restaurante) es diverso al ejercido (sala de concierto). -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada en el oficio PAOT-05-300/300-2218-2025, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones impuestas. -----

## **2. En materia ambiental (ruido).**

El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos**



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-198-SOT-54**

**permisibles de ruido** así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, **así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine.** -----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se **encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, 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 correspondientes. -----

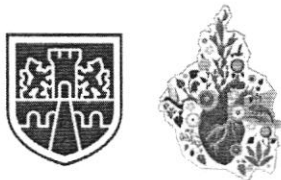
Asimismo, establece que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual. -----

Por otra parte, la norma ambiental **NADF-005-AMBT-2013** establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones de ruido derivadas de las actividades denunciadas.

En ese sentido, y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones se giró oficio con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del establecimiento mercantil denunciado, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 26 de marzo de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre ellas las siguientes: -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-198-SOT-54**

*"(...) me permito manifestar que para efecto de que las emisiones sonoras no rebasen los límites máximos permisibles, desde hace mucho tiempo colocamos espuma aislante de ruido (...)"*. -----

Y aportó como prueba dos fotografías del interior del establecimiento donde se advierte las medidas de mitigación referidas. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una llamada telefónica, a la persona denunciante a efecto de agendar una cita para llevar a cabo la medición de ruido en el establecimiento denunciado; sin embargo, la persona denunciante manifestó que el ruido generado por el establecimiento ha disminuido, por lo que ya no está interesado en que se efectúe la medición de ruido.

Al respecto, durante un último reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras derivadas de las actividades de sala de conciertos que se realizan en el predio denunciado. -----

En conclusión, si bien no se constató ruido generado por música grabada, se promovió cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada, toda vez que a pesar de haber realizado el estudio de emisiones sonoras se advirtió que las emisiones sonoras generadas por el establecimiento molestan considerablemente a los vecinos. En este sentido, de lo manifestado por la persona denunciante y del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido generado por las actividades denunciadas. -----

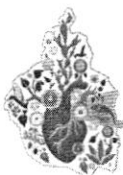
Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----



**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al respecto el inmueble ubicado en Eje 2 Sur Querétaro número 246, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **sala de conciertos** se encuentra **prohibido**. -----
2. De las documentales que obran en el expediente se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "MF 246" con giro de sala de conciertos en el inmueble denunciado. -----
3. El uso de suelo de sala de conciertos que se ejerce en el inmueble denunciado, incumple con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce, toda vez que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 8263-161CRMA13, de fecha 25 de marzo de 2013, documento con el cual se pretenden acreditar el uso de suelo que ejerce, no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo del mismo, toda vez que el uso de suelo solicitado (restaurante) es diverso al ejercido (sala de concierto). -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada en el oficio PAOT-05-300/300-2218-2025, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas y sanciones impuestas. -----
5. Si bien no se constató ruido generado por música grabada, se promovió cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada, toda vez que a pesar de haber realizado el estudio 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-2025-198-SOT-54**

emisiones sonoras se advirtió que las emisiones sonoras generadas por el establecimiento molestan considerablemente a los vecinos. En este sentido, de lo manifestado por la persona denunciante y del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido generado por las actividades denunciadas. -----

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. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 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/PRVE/EARG