

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 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-2025-3277-SOT-1034**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

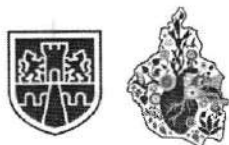
ANTECEDENTES

Con fecha 20 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido y afectación de área jardinada), por la operación de un restaurante denominado "Santas Conchas" ubicado en **Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 27 de mayo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, así como el traslado de la Resolución administrativa emitida dentro del expediente **PAOT-2022-AO-45-SOT-39 y acumulados PAOT-2022-6192-SOT-1550 y PAOT-2022-6687-SOT-1675** y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido y afectación de área jardinada), como lo es el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

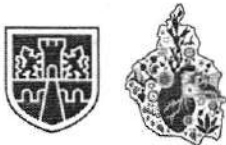
Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

En lo que respecta a la materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), 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. En este sentido, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días de multa, a quien dolosamente haga uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

Asimismo, cabe señalar que el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al sistema para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En ese sentido, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México establece en su artículo 70 fracción I y VII que será facultad de la Alcaldías resolver la clausura temporal de los establecimientos mercantiles cuando no se haya ingresado el Aviso o Solicitud de Permiso al Sistema para el funcionamiento o cuando estando obligados no cuenten con el Programa Interno o Especial de Protección Civil. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

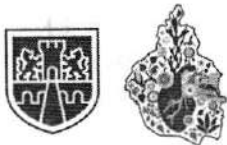
En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc y al predio ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15/20** (Habitacional, 15 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), en el cual de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo anexa al referido Programa, **el aprovechamiento para restaurantes se encuentra prohibido.** -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de carácter preexistente, con una configuración regular de cinco niveles de altura, **en cuya planta baja opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante bajo la denominación "Santas Conchas".** -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como presunto propietario del establecimiento mercantil denominado "Santas Conchas" ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 26 de agosto de 2025, exhibió como medios probatorios, entre otros, copias simples, así como un código QR. -----

Derivado de lo anterior, y con el propósito de contar con mayores elementos para mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a escanear el código QR proporcionado, el cual corresponde al **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital** expedido en fecha 26 de septiembre de 2022, con folio número **000520220926-000MEAR22R**, emitido para el inmueble ubicado en Avenida México número 46, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, El cual **reconoce el uso de restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida sin venta de bebidas alcohólicas.** En ese sentido, todas las otras documentales presentadas por quien se ostentó como presunto propietario del establecimiento mercantil denominado "Santas Conchas se describen a continuación: -----

- **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto**, con folio número CUAVAP2024-12-060000082394 y clave de establecimiento CU2024-12-06AVBA-00058738 de fecha 06 de diciembre de 2024, para el establecimiento mercantil denominado "SANTAS CONCHAS CAFETERIA", con superficie total de 120 m² y giro mercantil de Cafeterías, fuentes de sodas, nervedas, refresquerías y similares, con giro mercantil específico de restaurante cafeterías, con servicios de alimentos a la carta. -----
- **Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones de establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas y revalidación del mismo**, de fecha 23 de diciembre de 2024. Consistente en la colocación de enseres en el área de rodamiento vehicular, con un toldo semi fijo desmontable, y macetas frente al establecimiento, para el establecimiento mercantil ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

Ahora bien, es importante señalar que la figura de **CERTIFICADO DE USO DE SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD**, se crea a partir de la publicación del "DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL **ARTICULO 15 BIS AL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD**" en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, que a la letra refiere: -----

"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que **ejercen actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida** podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

(...) La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad **será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** (...)"

Énfasis añadido

En relación con lo anterior, como se podrá observar el artículo antes descrito, hace referencia al artículo 15 del mismo Reglamento, el cual prevé lo siguiente: -----

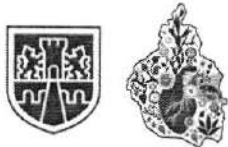
"(...) Artículo 15. El procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, será el siguiente:

(...) En los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano se establecerán los casos en que no podrá aplicarse el procedimiento a que se refiere este artículo.** (...)"

Énfasis añadido

A mayor abundamiento, de conformidad con el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en el cual se establece que el procedimiento para el cambio de uso de suelo en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto, establece lo siguiente: ---

"(...) Artículo 42 Quinquies. Las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento:



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

(...) El procedimiento al que se refiere este artículo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano. (...)

Énfasis añadido

De todo lo antes mencionados, se desprende que el Certificado de Uso de Suelo Reconocimiento de Actividad otorgado para el establecimiento con denominación comercial "Santas Conchas" expedido en fecha 26 de septiembre de 2022, con folio número **000520220926-000MEAR22R**, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **incumple en primer lugar con el primer párrafo del artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México**, pues el referido inmueble se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, lo cual se contrapone con el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

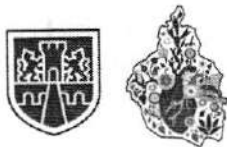
No obstante lo anterior, de los hechos investigados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente **PAOT-2022-AO-45-SOT-39 y acumulados PAOT-2022-6192-SOT-1550 y PAOT-2022-6687-SOT-1675**, derivado de la denuncia ciudadana presentada a esta Procuraduría, en la cual mediante resolución administrativa de fecha **14 de junio de 2024**, en la que se concluyó lo siguiente. -----

"(...)

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 22.5 % mínimo de área libre), donde el uso de suelo para cafetería, fondas y restaurantes se encuentra prohibido. ---

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asimismo le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 5 niveles de altura cuyo último nivel se encuentra rematado, en cuya planta baja se observó un establecimiento denominado "Santas Conchas lonchería" con giro de restaurante y la colocación de enseres de dicho



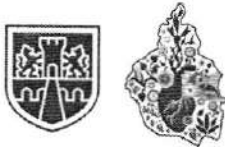
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

establecimiento en vía pública, durante dichas diligencias, no se identificaron trabajos de construcción ni personal de obra en el inmueble ni en el local señalado.-----

7. El Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 000520220926-000MEAR22R de fecha 26 de septiembre de 2022, para el inmueble ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, fue emitido mediando error, dolo o mala fe, por lo que en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio de su Dirección General Jurídica, instrumentar las acciones legales que considere necesarias para dejar sin efecto el certificado de referencia y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
8. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) para el establecimiento denominado "Santas Conchas" ubicado en el predio de mérito, del cual recayó la resolución administrativa ejecutada en fecha 12 de marzo del 2024, en la que se determinó, entre otras sanciones, la clausura total temporal del inmueble en cita, sin embargo, toda vez que dicho establecimiento se encuentra en operación, corresponde a dicho Instituto, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente para la reposición del estado de clausura total temporal y las acciones legales que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar las resoluciones administrativas recaídas a los procedimientos visita de verificación de materias de uso de suelo y establecimiento mercantil, bajo los números de orden AC/DGG/SVR/JUDVGMYP/OVUS/041/2022 y AC/DGG/SVR/OVE/391/2022 respectivamente, para el establecimiento mercantil denominado "Santas Conchas" ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar la emisión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave de establecimiento CU2022-08-16IAVBA00353187 de fecha 15 de agosto de 2022, para el establecimiento denominado "Santas Conchas" y de ser el caso dejarlo sin efectos, toda vez que incumple con la zonificación aplicable en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo"; así mismo, corresponde a esa Dirección enviar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de ocupación de la vía pública, lo anterior en cumplimiento del artículo 3 fracción IV, de la Ley Orgánica de las Alcaldías aplicable a la Ciudad de México, recaída al establecimiento denominado "Santas Conchas" ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, lo que fue solicitado por esta entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-002252-2024. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

(...)"

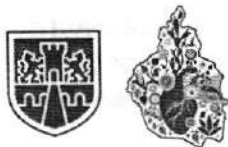
En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 94 de su Reglamento. -----

Asimismo, la Resolución Administrativa, dictada en fecha 14 de junio de 2024, dentro del expediente **PAOT-2024-AO-45-SOT-39 y acumulados PAOT-2022-6192-SOT-1550 y PAOT-2022-6687-SOT-1675**, 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 de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/8319_doc_conclusion_PAOT-2022-AO-45-SOT-39.pdf. -----

Concatenando con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/1783/2025 de fecha 09 de julio de 2025, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informo que para el inmueble de mérito localizo el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1065/2023, respecto del cual el día 27 de febrero de 2024, se emitió resolución administrativa, en la que **se determinó imponer como sanciones una multa y clausura total temporal del inmueble la cual fue notificada y ejecutada en cuanto a la clausura el 12 de marzo de 2024.** -----

No obstante lo anterior, por resolución de fecha 08 de octubre de 2024, **se determinó procedente el levantamiento del estado de clausura total temporal**, toda vez que el apoderado legal de la persona moral denominada Alimentos Maher, Sociedad Anónima de Capital Variable, acreditó el pago de la multa impuesta y presentó como probatorio el **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital** de fecha 26 de Septiembre de 2022, con número de folio 000520220926-000MEAR22R, en el cual se reconoce el aprovechamiento para **"Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida sin venta de bebidas alcohólicas"**, señalando el apoderado que ya no realizaría la venta de bebidas alcohólicas y solamente se apegaría a la actividad que le fue reconocida en el citado Certificado. En ese sentido, se realizó una verificación complementaria el día 27 de septiembre de 2024, en la cual en el predio en comento se **observó únicamente enseres propios del giro de restaurante, sin advertir bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo por lo que ya no le es exigible contar con un Certificado Único de Zonificación que amparé, dando cumplimiento en acta al retiro de sellos de fecha 17 de octubre de 2024.** -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGJSL/SCI/3156/2025 de fecha 07 de agosto de 2025, la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, informo que respecto de los procedimientos de visita de verificación en la materias de uso de suelo y



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

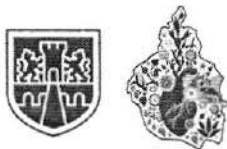
establecimiento mercantil con números de expediente **AC/DGG/SVR/JUDVGMYP/OVUS/041/2022** y **AC/DGG/SVR/OVE/391/2022** respectivamente, para el establecimiento mercantil denominado "Santas Conchas" ubicado en **Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, la citada Dirección emitió un Acuerdo de Caducidad con numero AC/DGJSL/ACDO-CAD-MCMR/018/2025, mismo que en el Acuerdo segundo versa: -----

*"SEGUNDO. De conformidad con lo expuesto en el Considerando V del presente Acuerdo, esta autoridad ordena se realice **NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN** en materia de ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, la cual deberá ser dirigida a **TITULAR Y/O APODERADO Y/O POSEEDOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O OCUPANTE Y/O ENCARGADO** del establecimiento mercantil con denominación **"SANTA CONCHAS"** con giro de **"Restaurante"** ubicado en **Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, a efecto de corroborar que cuente con las documentales que ampare su legal funcionamiento." -----*

Asimismo, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-06764-2024 notificó la Resolución Administrativa emitida por esta Entidad con fecha 14 de junio de 2024, el día 10 de julio de 2024 a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc. Posteriormente, y en atención al oficio referido, se emitió el oficio PAOT-05-300/300-07319-2025, con fecha 02 de julio de 2025, mediante el cual se realizó el seguimiento correspondiente al punto número 6 y 10 de la Resolución antes mencionada, correspondiente al expediente PAOT-2024-AO-45-SOT-39 y acumulados PAOT-2022-6192-SOT-1550 y PAOT-2022-6687-SOT-1675. **No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta por parte de dicha Dirección a la solicitud.** -----

Además, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-06765-2024 notificó la Resolución Administrativa emitida por esta Entidad con fecha 14 de junio de 2024, el día 09 de julio de 2024 a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. Posteriormente, y en atención al oficio referido, se emitió el oficio PAOT-05-300/300-07287-2025, de fecha 02 de julio de 2025, mediante el cual se realizó el seguimiento correspondiente al punto número 7 de la Resolución antes mencionada, correspondiente al expediente PAOT-2024-AO-45-SOT-39 y acumulados PAOT-2022-6192-SOT-1550 y PAOT-2022-6687-SOT-1675. **No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta por parte de dicha Secretaría a la solicitud.** -----

En razón de lo anterior, si bien en fecha 14 de junio de 2024 respecto del expediente **PAOT-2022-AO-45-SOT-39 y acumulados PAOT-2022-6192-SOT-1550 y PAOT-2022-6687-SOT-1675** se emitió **Resolución Administrativa por presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, por las actividades realizadas en el predio ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de las constancias que obran en el presente expediente se desprende que a la fecha del presente instrumento **no se cuenta con respuesta por parte de la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, pese a que durante el desahogo del expediente citado al rubro se realizó el debido seguimiento de las tareas dejadas dentro de los puntos 6, 7 y 10 de la referida Resolución. -----

2. En materia ambiental (ruido y afectación de área jardinada).

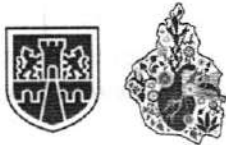
Respecto a la **materia ambiental (ruido)**, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes, entre otros, de 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, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

Así mismo el artículo 214 de la ley en comento, prevé que quedan prohibidas las emisiones de ruido, 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. La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

Concatenando con lo anterior, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles 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. -----

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, si bien se constató la operación de un establecimiento mercantil con giro de restaurante con denominación mercantil "Santas Conchas", **desde vía pública no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio derivadas de las actividades realizadas en el mismo.** -----

En razón de lo anterior, **no se percibieron emisiones sonoras derivadas de la operación de un restaurante ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc;** 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 de 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-2025-3277-SOT-1034

Finalmente, en lo que se refiere a la **materia ambiental (afectación de área jardinada)**, el Reglamento de Construcción para el entonces Distrito Federal 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. -----

18/AGO/25

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos, desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia en la que se hizo constar que enfrente al establecimiento mercantil y debajo de la acera se encuentran dispuestas mesas y sillas, ubicadas dentro de una estructura de madera, la cual está rodeada por jardineras y/o macetas con plantas. **No obstante, al momento de la diligencia las plantas no presentaban signos visibles de afectación.** -----

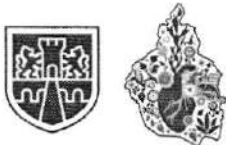


Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 18 de agosto de 2025.

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. Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc y al predio ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15/20** (Habitacional, 15 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), **en el cual de**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

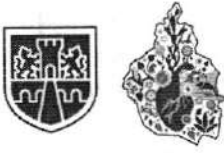
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3277-SOT-1034

acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo anexa al referido Programa, el aprovechamiento para restaurantes se encuentra prohibido. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó inmueble de inmueble de carácter preexistente **en cuya planta baja opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante con la denominación "Santas Conchas".** ----
3. Respecto a las **materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, los hechos objeto de denuncia, fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente **PAOT-2022-AO-45-SOT-39 y acumulados PAOT-2022-6192-SOT-1550 y PAOT-2022-6687-SOT-1675**, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada por los mismos hechos, por lo que en fecha **14 de junio de 2024**, se emitió resolución administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la **página https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/8319_doc_conclusion_PAOT-2022-AO-45-SOT-39.pdf**. -----
4. **Respecto a la materia ambiental (ruido)**, durante la diligencia de Reconocimiento de Hechos anteriormente referido, desde vía pública **no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio derivadas de la operación de un restaurante**; Por lo que, se determina que existe una imposibilidad material que permita continuar con la investigación, 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 de la Ciudad de México, el cual prevé que el trámite de la denuncia se dará por concluida por causas que imposibiliten legal o materialmente su continuación. -----
5. **En cuanto hace a la materia ambiental (afectación de área jardinada)**, durante la diligencia de Reconocimiento de Hechos antes citado, se observó que frente al predio denunciado, se observa una estructura metálica, **la cual se encuentra rodeada de jardineras y/o macetas con plantas, sin embargo al momento de la diligencia ninguna presentaban afectaciones aparentes**; Por lo que, se determina que existe una imposibilidad material que permita continuar con la investigación, 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 de la Ciudad de México, el cual prevé que el trámite de la denuncia se dará por concluida por causas que imposibiliten legal o materialmente su continuación. -----

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-2025-3277-SOT-1034

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.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el predio objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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, 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. -----

BAGT/CML