



**Expediente: PAOT-2025-147-SOT-44  
y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216  
PAOT-2025-3287-SOT-1039**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México a **28 ENE 2026** .....

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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2025-147-SOT-44** y sus acumulados **PAOT-2025-787-SOT-216 y PAOT-2025-3287-SOT-1039**, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

**ANTECEDENTES**

Con fechas 03 y 30 de enero y 20 de mayo de 2025, tres 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento y ocupación de la vía pública) y ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas), por la operación de un establecimiento mercantil con giro de restaurante y/o cafetería denominado "Espíritu Sano", que opera en el inmueble ubicado en **Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 14 de enero, 12 de febrero y 03 de junio de 2025 respectivamente. ....

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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 ocupación de la vía pública) y ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas las anteriores para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Hipódromo", contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. ....

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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento y ocupación de la vía pública)**

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ....



**Expediente: PAOT-2025-147-SOT-44  
y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216  
PAOT-2025-3287-SOT-1039**

Asimismo, el artículo 92 de la Ley antes citada, señala que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo 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 la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México en los artículos 10 apartado A inciso I, 38 y 39 establecen que para el funcionamiento de los establecimientos las personas titulares de los mismos tienen la obligación de ingresar el Aviso Correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el Uso de Suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como destinar el local exclusivamente para el giro manifestado en el Aviso o Permiso según sea el caso. -----

En ese tenor y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le aplica la zonificación **H/15/20/90** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 90m<sup>2</sup> mínimo por cada vivienda), **en donde el uso del suelo para restaurante y/o cafetería, no se encuentran incluidos dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se les considera prohibidos.**-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de los cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, se constató lo siguiente: -----

- **05 de marzo de 2025**, se observó un inmueble preexistente de 6 niveles de altura, con características de uso habitacional a partir del segundo nivel, toda vez que en el primer nivel opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante y/o cafetería denominado "Espíritu Sano". Asimismo sobre vía pública frente al predio se observan enseres fijos consistentes en una estructura a base de madera que rodea mesas y sillas para comensales.-----
- **24 de noviembre de 2025**, se observó un inmueble preexistente de 6 niveles de altura, en cuya planta baja opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante y/o cafetería denominado "Espíritu Sano", mismo que cuenta con enseres sobre la vía pública y se encontraba operando al momento de la diligencia. Es importante mencionar que en la fachada se observó un sello de CLAUSURA del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de folio 2565 y número de procedimiento INVEACDMX/OU/DU/1177/2025.-----

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió el oficio número **PAOT-05-300/300-01227-2025** de fecha 12 de febrero de 2025, dirigido al **Propietario, Poseedor, Encargado, Responsable y/o Representante Legal** del establecimiento mercantil relacionado con los hechos denunciados, que opera en el inmueble objeto de denuncia, en el que **se exhortó al particular a cumplir con los permisos y/o autorizaciones que le permitan realizar las actividades objeto de investigación y aportar los elementos de convicción que estime conducentes, a fin de que sean considerados por esta Entidad en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente.** En respuesta, con fecha 12 de septiembre de 2025, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral del establecimiento antes referido, mediante escrito simple realizó las siguientes manifestaciones: -----



**Expediente: PAOT-2025-147-SOT-44  
y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216  
PAOT-2025-3287-SOT-1039**

"(...) manifiesto que es de mi interés señalar que en la unidad de negocio establecida en calle *Ámsterdam* número 317 Local A, colonia Hipódromo Condesa, alcaldía Cuauhtémoc, ciudad de México, que nos ocupa y que se encuentra identificada como "ESPÍRITU SANO" primero se deberá contar con el uso de suelo correspondiente a uso del suelo para cafés, fondas y/o restaurantes mismo que ya ha sido solicitado y declarado como procedente por la secretaria de desarrollo urbano de la ciudad de México, con la salvedad únicamente de su emisión física a favor de mi representada, manifestando entonces bajo protesta de decir verdad que una vez que dicha autoridad haya tenido a bien expedir el uso de suelo descrito, procederé a su inmediato registro en el sistema electrónico de avisos y permisos de establecimientos mercantiles (SIAPEM) a fin de obtener el registro correspondiente (...)" -----

(...) para el establecimiento que nos ocupa en fecha 18/07/2025, se ha solicitado ante la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana el reconocimiento de uso de suelo para "cafetería, Fuentes de sodas, Neverías, Refresquerías y similares", mismo que ya ha sido calificado por dicha dependencia como **PROCEDENTE**, tal como acredito mediante oficio numero SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/SDC/3036/2025. (...)" -----

Adicionalmente, de las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene que los hechos denunciados en este expediente fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría dentro del expediente **PAOT-2025-1219-SOT-337**, derivado de una denuncia ciudadana presentada en esta Procuraduría, en la cual, mediante resolución administrativa de fecha **25 de agosto de 2025**, se concluyó lo siguiente. -----

"(...)

3. De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en la totalidad del inmueble de mérito, opera un (...) **restaurante en planta baja denominado "ESPÍRITU SANO"** (...) **todos usos de suelo que se encuentran PROHIBIDOS tanto en planta baja como en niveles superiores**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; por lo que **no son susceptibles de regularizarse**. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) **para la totalidad del predio objeto de denuncia**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

(...)"

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 **25 de agosto de 2025**, dentro del expediente **PAOT-2025-1219-SOT-337**, 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/11254\\_doc\\_conclusion\\_PAOT-2025-1219-SOT-337.pdf](https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/11254_doc_conclusion_PAOT-2025-1219-SOT-337.pdf). ----



**Expediente: PAOT-2025-147-SOT-44  
y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216  
PAOT-2025-3287-SOT-1039**

En ese sentido, y en seguimiento a la resolución citada esta Subprocuraduría emitió el oficio **PAOT-05-300/300-10164-2025** de fecha 08 de septiembre de 2025, mediante el cual notificó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México la Resolución Administrativa emitida por esta Entidad el 25 de agosto de 2025. En atención a lo anterior, el **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, a través del oficio número **INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/3513/2025** de fecha **14 de octubre de 2025** y en respuesta a la petición número 4 de la resolución correspondiente al expediente **PAOT-2025-1219-SOT-337**, informó que con fecha **15 de agosto de 2025** se emitió resolución administrativa mediante la cual se determinó imponer como sanciones una multa y la clausura total temporal del inmueble, por realizar aprovechamientos consistentes en gimnasio con spa, restaurante, sauna, cafetería y spa, los cuales no se encuentran permitidos conforme a la zonificación aplicable. Asimismo, señaló que dicha resolución fue notificada y ejecutada el día 26 del mismo mes y año. -----

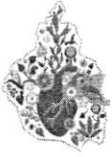
No obstante lo anterior y a efecto de mayor proveer, mediante oficio **PAOT-05-300/300-01196-2025** de fecha 11 de febrero, se le solicitó a la **Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México**, informar si el uso del suelo para la operación de un restaurante y/o cafetería se encuentra permitido para el predio de mérito de conformidad con la zonificación aplicable, así como proporcionar todos los Certificados Únicos de Zonificación y Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades expedidos para el predio de mérito, en respuesta, con oficio **SPOTMET/DGOU/DRPP/3054/2025** de fecha 15 de julio de 2025, hizo de conocimiento a esta Entidad que tras una búsqueda y análisis en los registros de esa Dirección se encontraron **2 certificados** para el predio de mérito: -----

- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y FACTIBILIDADES CON FOLIO **HERO501709**, IMPRESO EN LA HOJA DE PAPEL SEGURIDAD 090951, CON FEHA DE EXPEDICION 10 DE MARZO DE 2009. ---
- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO CON FOLIO **58260-151ESLA18**, IMPRESO EN LA HOJA DE PAPEL SEGURIDAD 168244, CON FEHA DE EXPEDICION 05 DE OCTUBRE DE 2018. -----

Mismos a los que les aplica la zonificación **H/15/20** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre), en donde el aprovechamiento del uso de suelo para **"RESTAURANTE Y/O CAFETERÍA"** en cualquier superficie del predio se encuentra prohibido. -----

Además la referida Dirección, mencionó que de acuerdo al "Decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo", Delegación Cuauhtémoc, publicado el 03 de enero de 2005 en la Gaceta oficial del Distrito Federal, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 451, Libro III/2005, Volumen tres de **MODIFICACIONES**, el 16 de mayo el 2005, exclusivamente para el predio ubicado en la **Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo**, con una superficie de terreno de 444.88 m<sup>2</sup> para permitir la instalación de **Gimnasio con servicio (venta de artículos deportivos y CAFETERIA DE USO INTERNO)**, en 1,423.m<sup>2</sup>, de construcción, en 4 niveles y 26.18 m<sup>2</sup> (6%) de área libre." -----

Aunado a ello, mediante oficio **PAOT-05-300/300-01339-2025** de fecha 12 de febrero de 2025, se solicitó a la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si el inmueble objeto de investigación cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones en establecimientos mercantiles o constancia de Aviso de registro al Programa "Ciudad al aire libre" para las actividades que se realizan en el mismo, en respuesta, con folio **AC/DGG/DG/SSG/516/2025** de fecha 28 de febrero de 2025, informó que tras una búsqueda en la base de datos y archivos de esa dirección se localizaron los siguientes antecedentes: -----



**Expediente: PAOT-2025-147-SOT-44  
y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216  
PAOT-2025-3287-SOT-1039**

- **Aviso de funcionamiento de Bajo Impacto (EM-3)**, con Clave Única de Establecimiento CU2013-08-15AVBA-00088609 y Folio de Trámite CUAVAP2022-03-24000008282 con fecha 24 de marzo de 2022, con giro de Gimnasio denominado comercialmente "**Centro QI Wellness Center**" superficie de 13m<sup>2</sup>, ubicado en "calle **Ámsterdam** número 317, Colonia Hipódromo, C.P. 06100, Alcaldía Cuauhtémoc", y cuya etapa se encuentra como **cerrado autorizado**.-----
- **No se encontró** aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones, así como Constancia de Aviso de registro al programa "Ciudad al aire libre" y Carta compromiso para el establecimiento de mérito. ---

En consecuencia de lo anterior expuesto, toda vez que no se tiene antecedente de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para el establecimiento denominado "Espíritu Sano", ni aviso para la colocación de enseres e instalaciones en la vía pública, se solicitó a la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio **PAOT-05-300/300-12293-2025** de fecha 23 de octubre de 2025, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan. Sin embargo, a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta de dicha Autoridad. -----

En conclusión y derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que al inmueble de mérito le resulta aplicable la zonificación **H/15/20/90** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 90m<sup>2</sup> mínimo por cada vivienda), **en donde el uso del suelo para restaurantes y/o cafeterías, no se encuentra incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se encuentra prohibido**.-----

Aunado a ello, de acuerdo al "**Decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia "Hipódromo", Delegación Cuauhtémoc**", publicado el 03 de enero de 2005 en la Gaceta oficial del Distrito Federal, para el predio ubicado en la **Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo**, en el que se permite la instalación de **Gimnasio con servicio (venta de artículos deportivos y CAFETERIA DE USO INTERNO)**, es relevante aclarar que dicho documento **no modifica el uso del suelo Habitacional para el inmueble de mérito especificado en el Programa, sino que le permite tener los servicios antes citados exclusivamente para uso interno**. Por lo anterior expuesto se presumen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), al no apearse a lo establecido en los artículos 43 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano. -----

Por otro lado, conforme a la información remitida por la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc**, no se tiene ningún registro o antecedente del establecimiento de mérito que acredite las actividades que se realizan en el mismo, así como la colocación de enseres sobre la vía pública, por lo que incumple con la normatividad aplicable en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento y ocupación de la vía pública), con base en lo establecido en los artículos 10 apartado A, inciso I, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior expuesto, corresponde a la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc** enviar el resultado de la visita de verificación en **materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, previamente solicitada mediante oficio **PAOT-05-300/300-12293-2025** de fecha 23 de octubre de 2025, informar las medidas de seguridad y sanciones que le resultaron aplicables o en su caso si se interpuso algún medio de impugnación. -----



**Expediente: PAOT-2025-147-SOT-44**  
**y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216**  
**PAOT-2025-3287-SOT-1039**

A su vez, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante oficio número INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/3513/2025 de fecha 14 de octubre de 2025, informó que con fecha 15 de agosto de 2025, se emitió resolución administrativa para el expediente INVEACDMX/OV/DU/1177/2025, en la que se determinó imponer como sanciones una multa y clausura total temporal del inmueble, por realizar los aprovechamientos consistentes en gimnasio con spa, restaurante, sauna, cafetería y spa, los cuales no se encuentran permitidos para ser desarrollados, de conformidad con la zonificación aplicable, la cual fue notificada y ejecutada el día 26 del mismo mes y año. -----

No obstante a lo anterior expuesto, con fecha 24 de noviembre personal Adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el inmueble de mérito, en el cual se identificó un sello de CLAUSURA del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de folio 2565 y número de procedimiento INVEACDMX/OU/DU/1177/2025 sobre la fachada, sin embargo, el establecimiento denominado "Espíritu Sano" se encontraba operando al momento de la diligencia, por lo que corresponde a esa Autoridad, informar a esta Procuraduría el estado que guarda el procedimiento antes citado, lo anterior en razón de que si bien se observa el sello de clausura sobre la fachada del inmueble, el establecimiento objeto de investigación se encontraba operando. -----

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

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

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

De igual manera, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas **un límite máximo permisible de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas**. -----

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

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 04 de septiembre de 2025, se constató un inmueble preexistente de aproximadamente 6 niveles de altura, en cuya planta baja se observa un establecimiento comercial denominado "Espíritu Sano" con giro de restaurante, enfrente del local se observan enseres rodeados de diversas plantas, las cuales están colocadas sobre la vía pública, sin embargo



**Expediente: PAOT-2025-147-SOT-44  
y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216  
PAOT-2025-3287-SOT-1039**

ninguna de las anteriores presenta daños aparentes y se conservan en buen estado, es importante mencionar que durante la diligencia no se percibieron emisiones sonoras derivadas de la actividad del establecimiento mercantil. ---

Dicho lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió el oficio número **PAOT-05-300/300-01227-2025** de fecha 12 de febrero de 2025, dirigido al **Propietario, Poseedor, Encargado, Responsable y/o Representante Legal** del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. En respuesta, con fecha 12 de septiembre de 2025, una persona quien se ostentó como representante legal del establecimiento denominado "Espíritu Sano" mediante escrito simple realizó las siguientes manifestaciones: -----

*"(...) En dicho establecimiento mercantil no se lleva a cabo ninguna actividad que genere emisiones sonoras diferentes a aquellas que por el desarrollo natural de la actividad deban emitirse, tal como son voces de comensales en pláticas ordinarias, ya que incluso no existen pantallas ni medios electrónicos que reproduzcan algún tipo de emisión visual o sonora. -----*

*No obstante a lo anterior y en virtud de colaborar con esta autoridad me comprometo a llevar a cabo campañas de concientización para evitar la elevación del volumen de las voces entre comensales. (...)" ---*

En conclusión y derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, si bien se constató un restaurante operando en el inmueble de mérito, al momento de la diligencia no se percibió ruido derivado de las actividades que se llevan a cabo en el mismo, por otro lado, se observaron enseres frente al establecimiento de mérito rodeados por diversas plantas, las cuales se encontraban en buen estado y sin afectaciones aparentes, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

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

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Ámsterdam, número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le aplica la zonificación **H/15/20/90** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 90m<sup>2</sup> mínimo por cada vivienda), **en donde el uso del suelo para restaurantes y/o cafeterías, no se encuentra incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se encuentra prohibido.** -----

Aunado a ello, de acuerdo al "Decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia "Hipódromo", Delegación Cuauhtémoc, publicado el 03 de enero de 2005 en la Gaceta oficial del Distrito Federal, para el predio ubicado en la Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo, en el que se permite la instalación de Gimnasio con servicio (venta de artículos deportivos y CAFETERIA DE USO INTERNO), es relevante aclarar que dicho documento **no modifica el uso del suelo Habitacional para el inmueble de mérito especificado en el Programa, sino que le permite tener los servicios antes citados exclusivamente para uso interno.** Por lo



**Expediente: PAOT-2025-147-SOT-44  
y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216  
PAOT-2025-3287-SOT-1039**

anterior expuesto se presumen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), al no apearse a lo establecido en los artículos 43 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano. -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Calle Ámsterdam, número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se observó un inmueble preexistente de 6 niveles de altura, **en cuyo primer nivel opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante y/o cafetería denominado "Espíritu Sano"**. Asimismo sobre vía pública frente al predio **se observaron enseres fijos consistentes en una estructura a base de madera que rodea mesas y sillas para comensales.** -----
3. Conforme a la información remitida por la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc**, no se tiene ningún registro o antecedente del establecimiento de mérito que acredite las actividades que se realizan en el mismo, así como la colocación de enseres sobre la vía pública, por lo que incumple con la normatividad aplicable en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento y ocupación de la vía pública), con base en lo establecido en los artículos 10 apartado A, inciso I, 16, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc** enviar el resultado de la visita de verificación en **materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, previamente solicitada mediante oficio **PAOT-05-300/300-12293-2025** de fecha 23 de octubre de 2025, informar las medidas de seguridad y sanciones que le resultaron aplicables o en su caso si se interpuso algún medio de impugnación. -----
5. A su vez, el **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, informó mediante oficio **INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/3513/2025** de fecha 14 de octubre de 2025, informó que con fecha 15 de agosto de 2025, se emitió resolución administrativa para el expediente **INVEACDMX/OV/DU/1177/2025**, en la que se determinó **imponer como sanciones una multa y clausura total temporal del inmueble, por realizar los aprovechamientos consistentes en gimnasio con spa, restaurante, sauna, cafetería y spa**, los cuales no se encuentran permitidos para ser desarrollados, de conformidad con la zonificación aplicable, la cual fue notificada y ejecutada el día 26 del mismo mes y año. -----

No obstante lo anterior, el 24 de noviembre de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el inmueble de mérito, en el cual **se identificó en la fachada un sello de CLAUSURA del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, con folio número 2565 y número de procedimiento **INVEACDMX/OU/DU/1177/2025**. Sin embargo, **durante la diligencia se constató que el establecimiento denominado "Espíritu Sano" se encontraba operando**. En virtud de lo anterior, corresponde a esa Autoridad informar a esta Procuraduría si el estado de clausura impuesto por ese Instituto se mantiene vigente en el inmueble ubicado en Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que el establecimiento objeto de investigación en los expedientes citados al rubro **se encontraba en operación**. En su caso, se solicita se indiquen las acciones legales procedentes para hacer efectivo el estado de CLAUSURA, o en su caso se solicita informar si, respecto del procedimiento **INVEACDMX/OU/DU/1177/2025**, se ha interpuesto algún medio de impugnación que haya dado lugar al levantamiento del estado de CLAUSURA; así como precisar si dicho procedimiento ha sido concluido mediante resolución administrativa definitiva, y en su caso, remitir copia de la misma o, en su defecto, informar si el procedimiento se encuentra sujeto a algún medio de defensa. -----

6. En materia ambiental (ruido y afectación de áreas jardinadas), **si bien se constató un restaurante operando en el inmueble de mérito, al momento de la diligencia no se percibió ruido derivado de las actividades que se llevan a cabo en el mismo, por otro lado, se observaron enseres frente al establecimiento de mérito rodeados por diversas**



**Expediente: PAOT-2025-147-SOT-44  
y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216  
PAOT-2025-3287-SOT-1039**

plantas, las cuales se encontraban en buen estado y sin afectaciones aparentes, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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 concluidos los expedientes en los 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 las personas denunciantes, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----