



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-7015-SOT-2140  
Y ACUMULADO PAOT-2025-7296-SPA-5086

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ENE 2026

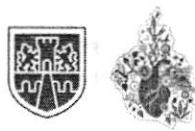
La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría 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 número PAOT-2025-7015-SOT-2140 y acumulado PAOT-2025-7296-SPA-5086, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 27 de octubre de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 1125, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de noviembre de 2025.

Asimismo, en fecha 10 de noviembre de 2025, otra persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 1125, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2025.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 6 fracción IV, 15 BIS 4, 25 fracciones



EXPEDIENTE: PAOT-2025-7015-SOT-2140  
Y ACUMULADO PAOT-2025-7296-SPA-5086

I, III, IV BIS, 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) y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y su Reglamento, la Ley Ambiental de la Ciudad de México, y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para el Distrito Federal. -----

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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 de la 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 de la Ciudad de México. -----

En este sentido, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente en Coyoacán, al predio investigado le corresponde una zonificación **H/2/40/MB** Habitacional, 2 niveles máximos de altura permitidos, 40% de área libre y densidad MB: Muy Baja (1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno), **en donde el uso de suelo para restaurante, restaurante-bar, centros nocturnos y discotecas se encuentra prohibido.** -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Av. Miguel Ángel de Quevedo - Calzada Taxqueña Tramo: D - E de: Zaragoza a: Eje 2 Oriente - H. Escuela Naval Militar, por lo que, le corresponde la zonificación: **HM/4/30/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura permitidos, 30% de área libre y densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)), **en donde el uso de suelo para restaurante, restaurante-bar, centros nocturnos y discotecas se encuentra permitido.** -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-7015-SOT-2140  
Y ACUMULADO PAOT-2025-7296-SPA-5086**

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos de fecha 03 de diciembre de 2025, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de dos niveles de altura, en el que se advirtió un establecimiento mercantil en funcionamiento denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO", con giro de restaurante, advirtiéndose sobre la fachada publicidad de comida, así como diversos eventos de música. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/300-13101-2025, de fecha 14 de noviembre de 2025, dirigido al Representante Legal, Encargado y/o Propietario del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad del uso de suelo ejercido. En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del arrendatario del inmueble investigado, presentó en fecha 10 de diciembre de 2025 ante esta Procuraduría un escrito, a través del cual realizó diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 61201-151CEAL24D, de fecha 23 de septiembre de 2024, el cual certifica la zonificación **HM/4/30/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura permitidos, 30% de área libre y densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)), **en donde el uso de suelo para restaurante, restaurante-bar, centros nocturnos y discotecas se encuentra permitido.** -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-12996-2025, de fecha 14 de noviembre de 2025, 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 de suelo para antro para el predio investigado es compatible con algún uso de suelo de los establecidos como permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, así como informar si expidió Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitido el uso de suelo señalado para el predio investigado, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga repuesta a lo solicitado por parte de dicha Secretaría. -----

No obstante a lo anterior, el representante legal del arrendatario del inmueble investigado, presentó en fecha 12 de enero de 2026 ante esta Procuraduría un escrito, a través del cual hizo del conocimiento que el inmueble investigado fue entregado a la persona arrendadora, por lo que, el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO", dejó de operar en el mismo. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-7015-SOT-2140  
Y ACUMULADO PAOT-2025-7296-SPA-5086**

Lo anterior, fue corroborado por personal adscrito a esta Subprocuraduría mediante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de enero de 2026, en el que se constató que el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO" dejó de operar en el inmueble denunciado. -----

En conclusión, si bien durante el reconocimiento de hechos de fecha 03 de diciembre de 2025, se constató en el predio investigado el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO", con giro de restaurante, lo cierto es que dicho uso de suelo se encuentra permitido conforme a la zonificación **HM/4/30/Z** que le aplica al predio investigado, misma que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Av. Miguel Ángel de Quevedo - Calzada Taxqueña Tramo: D - E de: Zaragoza a: Eje 2 Oriente - H. Escuela Naval Militar; aunado a que, el representante legal del arrendatario del inmueble investigado, presentó en fecha 12 de enero de 2026 ante esta Procuraduría un escrito, a través del cual hizo del conocimiento que el inmueble investigado fue entregado a la persona arrendadora, por lo que, el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO", dejó de operar en el mismo, lo anterior se constató durante el último reconocimiento de hechos de fecha 21 de enero de 2026 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, y del cual no se constató el funcionamiento de algún otro establecimiento mercantil.

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

De conformidad con el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones de ruido. 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. -----

Adicionalmente, establece que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para la disminución de ruido. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-7015-SOT-2140  
Y ACUMULADO PAOT-2025-7296-SPA-5086**

6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de noviembre de 2025 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se realizó 2 mediciones por el ruido generado por el funcionamiento de un establecimiento mercantil en el predio investigado. -----

En razón de lo anterior, se emitió el Dictamen Técnico número PAOT-2025-858-DEDPOT-858, de fecha 28 de noviembre de 2025, en el cual se determinó lo siguiente: -----

"(...)

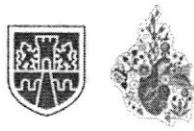
**Primera.** El establecimiento mercantil (...) ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 1125, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, **constituye una "fuente emisora"**, que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, **generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 66.45 dB (A)**. -----

**Segunda.** Las emisiones generadas por la fuente emisora, **excede los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 60 dB (a) en el punto de denuncia** en un horario de 20:00 a 06:00 horas, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

(...)"

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió el oficio número PAOT-05-300/300-13756-2025, de fecha 16 de diciembre de 2025, dirigido al Representante Legal, Encargado y/o Propietario del inmueble investigado, a efecto de exhortar a los responsables para que adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar los posibles efectos adversos que puedan generar al ambiente (ruido). -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como representante legal del arrendatario del inmueble investigado, presentó en fecha 10 de diciembre de 2025, ante esta Procuraduría un primer escrito, a través del cual presentó las medidas de mitigación implementadas en el predio investigado por las emisiones generadas por el funcionamiento del establecimiento mercantil. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-7015-SOT-2140  
Y ACUMULADO PAOT-2025-7296-SPA-5086

No obstante a lo anterior, el representante legal del arrendatario del inmueble investigado, presentó en fecha 12 de enero de 2026, ante esta Procuraduría otro escrito, a través del cual hizo del conocimiento que el inmueble investigado fue entregado a la persona arrendadora, por lo que, el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO", dejó de operar en el mismo. -----

Lo anterior, fue corroborado por personal adscrito a esta Subprocuraduría mediante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de enero de 2026, en el que se asentó "(...) Se observó un inmueble conformado por dos niveles de altura el cual por sus características físicas es preeexistente y esta deshabitado, toda vez que el acceso se encuentra cerrado mediante una cortina metálica y los perfiles de aluminio para toldos al exterior no cuentan con alguna denominación de algún establecimiento mercantil (...) no se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble antes descrito (...)".

En conclusión, derivado de la medición del ruido realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en el inmueble investigado ruido que excedía los límites máximos permisibles por la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, por lo que se exhorto a los responsables para que adoptaran voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar los posibles efectos adversos que pudieran generar al ambiente (ruido), que si bien, el representante legal del arrendatario del inmueble investigado informó mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2025 que implementarían medidas mitigación del ruido generado por el funcionamiento del establecimiento mercantil, lo cierto es que, el representante legal del arrendatario del inmueble investigado, presentó en fecha 12 de enero de 2026 ante esta Procuraduría un escrito, a través del cual hizo del conocimiento que el inmueble investigado fue entregado a la persona arrendadora, por lo que, el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO", dejó de operar en el mismo. -----

Cabe señalar que el 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 84 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 1125, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB Habitacional, 2 niveles máximos de altura**



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-7015-SOT-2140  
Y ACUMULADO PAOT-2025-7296-SPA-5086**

permitidos, 40% de área libre y densidad MB: Muy Baja (1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno), **en donde el uso de suelo para restaurante, restaurante-bar, centros nocturnos y discotecas se encuentra prohibido.** -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Av. Miguel Ángel de Quevedo - Calzada Taxqueña Tramo: D - E de: Zaragoza a: Eje 2 Oriente - H. Escuela Naval Militar, por lo que, le corresponde la zonificación: **HM/4/30/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura permitidos, 30% de área libre y densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)), **en donde el uso de suelo para restaurante, restaurante-bar, centros nocturnos y discotecas se encuentra permitido.**

2. Si bien durante el reconocimiento de hechos de fecha 03 de diciembre de 2025, se constató en el predio investigado el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO", con giro de restaurante, lo cierto es que dicho uso de suelo se encuentra permitido conforme a la zonificación **HM/4/30/Z** que le aplica al predio investigado, misma que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Av. Miguel Ángel de Quevedo - Calzada Taxqueña Tramo: D - E de: Zaragoza a: Eje 2 Oriente - H. Escuela Naval Militar; aunado a que, el representante legal del arrendatario del inmueble investigado, presentó en fecha 12 de enero de 2026 ante esta Procuraduría un escrito, a través del cual hizo del conocimiento que el inmueble investigado fue entregado a la persona arrendadora, por lo que, el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO", dejó de operar en el mismo, lo anterior se constató durante el último reconocimiento de hechos de fecha 21 de enero de 2026 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, y del cual no se constató el funcionamiento de algún otro establecimiento mercantil. -----
3. Derivado de la medición del ruido realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en el inmueble investigado ruido que excedía los límites máximos permisibles por la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, por lo que se exhortó a los responsables para que adoptaran voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar los posibles efectos adversos que pudieran generar al ambiente (ruido), que si bien, el representante legal del arrendatario del inmueble investigado informó mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2025 que implementaría medidas mitigación del ruido generado por el funcionamiento del establecimiento mercantil, lo cierto es que, el representante legal del arrendatario del inmueble investigado, presentó en fecha 12 de enero de 2026 ante esta Procuraduría un escrito, a través del cual hizo del conocimiento que el inmueble investigado fue entregado a la persona -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-7015-SOT-2140  
Y ACUMULADO PAOT-2025-7296-SPA-5086**

arrendadora, por lo que, el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DEL PRIMO", dejó de operar en el mismo. -----

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 fracciones 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. -----

**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. -----

SSJ/PRVE/JMP