



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2455-SOT-757
y acumulado PAOT-2025-2456-SOT-758

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 MAR 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 los expedientes **PAOT-2025-2455-SOT-757 y PAOT-2025-2456-SOT-758**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

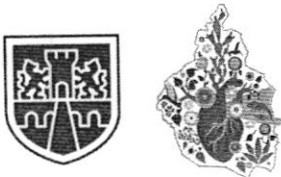
ANTECEDENTES

Con fecha 11 de abril de 2025, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, 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 ambiental (ruido), por la operación de un establecimiento mercantil denominado "LA COMUNA", con giro de bar que opera en el inmueble ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 488, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc**, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 29 de abril de 2025. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a la autoridad competente 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, así como la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas las anteriores 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-2025-2455-SOT-757
y acumulado PAOT-2025-2456-SOT-758

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

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.-----

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. -----

Adicionalmente, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido y vibraciones, a, 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; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen dichas emisiones, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de los mismos. -----

Aunado a ello, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, establece en su artículo 27, que son infracciones contra la tranquilidad de las personas producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o represente un posible riesgo a la salud. -----

En relación 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. -----

Medellín 202, piso 5, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13321



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2455-SOT-757
y acumulado PAOT-2025-2456-SOT-758

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que al predio en cuestión le corresponde la zonificación **HM/12/30/Z** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo 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 del suelo para la operación de un restaurante, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, y/o cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, se encuentra permitido.**-----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en el cual se observó un inmueble de 4 niveles de altura de uso mixto, con fachada color naranja y herrería color blanco, en cuya planta baja se identifican múltiples locales comerciales entre los cuales se encuentra el establecimiento mercantil denominado "LA COMUNA", en el cual se observa una lona con la leyenda "BRUNCHERÍA", al momento de la diligencia dicho establecimiento se encontraba operando, al frente se ubicaba una barra de preparación de alimentos y al fondo se identificaron bocinas, luces neón, así como una bola disco.---

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió el oficio **PAOT-05-300/300-04659-2025**, dirigido al **Propietario, Poseedor, Encargado, Representante Legal y/o Responsable del Establecimiento**, del inmueble objeto de investigación, 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, así como ejecutar las acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles establecidos en la norma NADF-005-AMBT-2013.** Sin embargo, al momento de la emisión de la presente resolución administrativa no se tiene respuesta de dicha persona. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría mediante oficio **PAOT-05-300/300-04694-2025** de fecha 06 de mayo de 2026, solicitó a la **Dirección General de Gobierno** de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el establecimiento objeto de denuncia cuenta con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para la operación de un bar denominado "LA COMUNA", así como el Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades presentado para dicho trámite. En respuesta, mediante el oficio número **AC/DGG//DG/SSG/1224/2025** de fecha 20 de mayo de 2025, informó que tras una búsqueda exhaustiva en la base de datos y archivo de la J.U.D. de Giros Mercantiles, perteneciente a la Subdirección a su digno cargo, así como en la base de datos del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), **no se localizó antecedente alguno para el establecimiento objeto de denuncia.** -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2455-SOT-757
y acumulado PAOT-2025-2456-SOT-758

En materia ambiental (ruido), al respecto, derivado del contacto realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría con la persona denunciante dentro del expediente **PAOT-2025-2455-SOT-757** en el que, mediante llamadas telefónicas y correos electrónicos, de los cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas correspondientes, se desprende lo siguiente: -----

- **08 de mayo y 11 de junio de 2025** - Se realizaron llamadas telefónicas a efecto de agendar una cita para realizar el estudio de emisiones sonoras en punto de denuncia, a lo cual no fue posible establecer comunicación con la persona denunciante. -----
- **13 de junio de 2025** – Se envió correo al proporcionado por la persona denunciante a efecto de agendar una cita para realizar el estudio de emisiones sonoras en punto de denuncia, con fecha 17 de junio del mismo año, dicha persona manifestó que el ruido era muy alto, pero no tenía certeza de los días y horarios de las actividades del establecimiento ya que eran muy variables, por lo que solicitó que la medición se realizara el 27 o 28 de junio del mismo año, previa llamada telefónica para constatar que hubiera actividades en el establecimiento. -----
- **26 de junio de 2025** – Se envió correo al proporcionado por la persona denunciante a efecto de corroborar la medición programada. En respuesta, con fecha 27 de junio del mismo año, dicha persona manifestó que el ruido era muy molesto y solicita medición para la quincena próxima, en consecuencia, el día 14 de agosto se realizó llamada y el día 15 de agosto se envió correo, de las cuales no se obtuvo respuesta de la persona denunciante. -----

Asimismo, derivado del contacto realizado con la persona denunciante dentro del expediente **PAOT-2025-2456-SOT-758**, en el que, mediante llamadas telefónicas, de las cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas correspondientes, se desprende lo siguiente: -----

- **25 de septiembre de 2025** – Se realizó llamada telefónica a la persona denunciante a efecto de agendar una cita para realizar el estudio de emisiones sonoras en punto de denuncia, en la que manifestó estar en posibilidad de permitir acceso a su domicilio el día viernes 03 de octubre en un horario de las 20:00 hrs. -----
- **03 de octubre de 2025** – Se realizó llamada telefónica a la persona denunciante, quien manifestó que al momento no hay ruido suficiente en el establecimiento y que tenía entendido que la visita de medición sería a las 23:00 hrs, quedando en re agendar dicha medición para el día sábado 04 de octubre de 2025, entre las 22:00 y 23:00 hrs. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2455-SOT-757
y acumulado PAOT-2025-2456-SOT-758

- **04 de octubre de 2025** – Se realizó llamada telefónica a la persona denunciante a las 21:32 hrs, quien manifestó que el establecimiento está en funcionamiento, pero no generaba ruido en el momento y solicitó se le llamase más tarde. Debido a lo anterior, el día 05 de octubre de 2025, se contactó mediante llamada telefónica a la persona denunciante, a las 00:02 hrs, quien manifestó que sigue sin generar ruido y solicitó los números oficiales de contacto a los cuales se podría comunicar.-----

En conclusión, al predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 488, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **HM/12/30/Z** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo 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 del suelo para la operación de un restaurante, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, y/o cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, se encuentra permitido.**-----

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble objeto de denuncia, se constató la operación de un establecimiento mercantil denominado "LA COMUNA" con giro de restaurante con venta de alimentos; sin embargo, cabe mencionar que al fondo del local se identificaron bocinas, luces neón, así como una bola disco, por lo que no se descarta que dicho establecimiento sea utilizado como bar por las noches, si bien, el uso de suelo para **restaurante, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, y/o cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, se encuentra permitido**, con base en lo informado por la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que no se tiene antecedente o registro de ningún Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para el establecimiento mercantil denominado "LA COMUNA" que opera en el inmueble objeto de investigación, por lo que se encuentra en franca violación de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----

Considerando lo anterior expuesto, le corresponde a la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc**, ejecutar visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e informar las medidas de seguridad y sanciones que le resultaron aplicables, toda vez que no se tiene antecedente o registro de ningún Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para el establecimiento mercantil denominado "LA COMUNA" que opera en el inmueble ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 488, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.**-----

Por otra parte, en materia ambiental (ruido), personal adscrito a esta Subprocuraduría intentó establecer contacto con las personas denunciantes mediante llamadas telefónicas y correos electrónicos, de los cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas correspondientes, a



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2455-SOT-757
y acumulado PAOT-2025-2456-SOT-758

efecto de concretar cita para llevar a cabo el estudio de emisiones sonoras correspondiente desde los puntos de denuncia; sin embargo, no se logró coordinar fecha y hora para la realización de dichas mediciones con las personas denunciantes, 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 y/o legal 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 **Avenida Insurgentes Sur número 488, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **HM/12/30/Z** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo 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 del suelo para la operación de un restaurante, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, y/o cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, se encuentra permitido.** -----
- 2) Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble objeto de denuncia, se constató la operación de un establecimiento mercantil denominado "LA COMUNA" con giro de restaurante con venta de alimentos; sin embargo, cabe mencionar que al fondo del local se identificaron bocinas, luces neón, así como una bola disco, por lo que no se descarta que dicho establecimiento sea utilizado como bar por las noches, si bien, el uso de suelo para **restaurante, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, y/o cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, se encuentra permitido**, con base en lo informado por la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que no se tiene antecedente o registro de ningún Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para el establecimiento mercantil denominado "LA COMUNA" que opera en el inmueble objeto de investigación, por lo que se encuentra en franca violación de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
- 3) Corresponde a la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc**, ejecutar visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e informar las medidas de seguridad y sanciones que le resultaron aplicables, toda vez que no se tiene



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2455-SOT-757
y acumulado PAOT-2025-2456-SOT-758

antecedente o registro de ningún Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para el establecimiento mercantil denominado "LA COMUNA" que opera en el inmueble ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 488, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.**-----

- 4) Finalmente, en materia ambiental (ruido), personal adscrito a esta Subprocuraduría intentó establecer contacto con las personas denunciantes mediante llamadas telefónicas y correos electrónicos, de los cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas correspondientes, a efecto de concretar cita para llevar a cabo el estudio de emisiones sonoras correspondiente desde los puntos de denuncia; sin embargo, no se logró coordinar fecha y hora para la realización de dichas mediciones con las personas denunciantes, 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 y/o legal 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.-----

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 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 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

IGP/BGM/JJM