



Expediente: PAOT-2025-1398-SOT-401

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 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 fracciones III y VI, 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-2025-1398-SOT-401, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de febrero 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "Los Compadres" con giro de bar en el predio ubicado en Calle Franz Schubert número 165, Colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, se solicitó información y/o a comparecer al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción XIII, 25 fracciones I, III, V, 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 y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles, 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:



Expediente: PAOT-2025-1398-SOT-401

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

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene 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; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Así también, 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 y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)". -----

De conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es 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. -----



Expediente: PAOT-2025-1398-SOT-401

Respecto al legal funcionamiento, de conformidad con el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil. -----

Asimismo, de conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

En ese sentido, el Aviso a que se refiere el artículo anterior permite al titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido, en términos del artículo 39 de la Ley en cita. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le aplican la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, 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 con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar y/o bar se encuentra **PROHIBIDO** en la Tabla de Uso de Suelo del programa en mención. -----

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos de fechas 10 y 12 de mayo de 2025, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por tres niveles de altura. En la fachada, se observó un letrero con la leyenda "Restaurante POZOLE LOS COMPADRES". y "Renta de salón x 6 horas"; no obstante, en ambas diligencias el sitio se encontró cerrado, sin que se advirtiera actividad comercial. Adicionalmente, durante la diligencia del día 12 de mayo del presente año, un ciudadano que omitió señalar la calidad en la que se ostenta respecto del inmueble antes descrito, manifestó que el restaurante no opera desde hace tres meses. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-03671-2025 de fecha 07 de abril de 2025, dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil objeto de investigación, con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, mediante escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 21 de mayo de 2025, una persona que se ostentó como habitante del predio objeto de investigación, quien realizó diversas manifestaciones sin presentar soporte documental alguno. -----

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de



Expediente: PAOT-2025-1398-SOT-401

México mediante oficio PAOT-05-300/300-03555-2025 de fecha 07 de abril de 2025, informar si el uso de suelo para bar se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio objeto de investigación. Así como informar si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite el uso de suelo bar y en su caso, enviar copia del mismo, así como de las documentales que sustentaron su emisión. Al respecto, a través del oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2277/2025 de fecha 27 de mayo de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de esa Secretaría informó que el aprovechamiento del uso del suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar y/o bar, se encuentra prohibida en cualquier superficie del predio, así mismo, no localizó antecedente alguno de la expedición de Certificado en sus diversas modalidades para el predio en comento. -----

En materia de establecimientos mercantiles, mediante oficio PAOT-05-300/300-03538-2025 de fecha 07 de abril de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si emitió Aviso y/o permiso para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de bar ubicado en el predio de referencia; en caso de no contar con dicho Aviso y/o Permiso para el funcionamiento del establecimiento en comento, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/968/2025 de fecha 23 de abril de 2025, la Subdirectora de Servicios de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que de la búsqueda en los archivos que resguarda la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles perteneciente a esa Subdirección, así como, en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), no localizó registro alguno para un establecimiento denominado "Los Compadres" con giro de bar ubicado en el predio en comento, Adicionalmente remitió copia simple del oficio señalado en el párrafo que antecede, a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil en el predio de interés. -----

A efecto de recabar mayores elementos que permitan dilucidar el cumplimiento a la materia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó las siguientes gestiones: -----

1. Mediante acta circunstanciada de fecha 25 de junio de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que se realizó llamada telefónica la persona denunciante del expediente al rubro citado, a efecto de recabar información adicional respecto al funcionamiento del establecimiento denominado "Los Compadres" y obtener referencias sobre la frecuencia y temporalidad de las actividades realizadas en el lugar. No obstante, la denunciante no atendió la llamada telefónica. -----
2. Mediante acta circunstanciada de fecha 27 de junio de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que realizó llamadas telefónicas a la persona denunciante del expediente al rubro citado, al número telefónico señalado en la denuncia electrónica, a efecto de recabar información adicional respecto a si persisten las actividades provenientes del



Expediente: PAOT-2025-1398-SOT-401

establecimiento denominado "Los Compadres". No obstante, la línea telefónica marcó como "sin servicio", por lo que no fue posible establecer contacto. -----

En conclusión, si bien es cierto que en el predio ubicado en Calle Franz Schubert número 165, Colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc, el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar y/o bar se encuentran **PROHIBIDOS**, aunado a que no cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que le otorgue dicho uso de suelo, y en materia de establecimiento mercantil no cuenta con autorización alguna, tal y como lo informaron las autoridades competentes, también es cierto que, durante los reconocimientos de hechos de fechas 10 y 12 de mayo de 2025, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la operación del establecimiento mercantil denominado "Los Compadres". -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc informar el resultado del procedimiento administrativo derivado de la visita de verificación solicitada al establecimiento ubicado en Calle Franz Schubert número 165, Colonia Peralvillo, y remitir copia del acta circunstanciada y demás documentos que sustenten dicho informe. -----

2. En materia ambiental (ruido)

De conformidad a lo previsto en el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, señala que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas la emisión de contaminantes de ruido. En este sentido, la norma aplicable es la NADF-005-AMBT-2013, que 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 del Distrito Federal, los cuales son: 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de referencia; mientras que en punto de denuncia son de 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas. -----

Asimismo, el artículo 214 de la Ley en mención, dispone que los propietarios de fuentes fijas, es decir, de los establecimientos que generen emisiones sonoras están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación. De la misma forma, la multicitada Ley dispone en su artículo 215 Fracción IV, que a la Secretaría de Seguridad Ciudadana le corresponde detener y presentar ante el Juez Cívico a los probables infractores que ocasionen ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o representen un riesgo a la salud y el ambiente de los vecinos, en los términos de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, es decir, se les sancionará con multa equivalente de 11 a 40 Unidades de Medida, o arresto de 13 a 24 horas o trabajo en favor de la comunidad de 6 a 12 horas. -----

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos de fechas 11 y 12 de mayo de 2025, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con denominado "Los Compadres", en el que observó una lona en la que se leía "Festeja el 10 de mayo con nosotros"; sin embargo, en ambas diligencias



Expediente: PAOT-2025-1398-SOT-401

el establecimiento se encontraba cerrado y no se percibieron emisiones sonoras, ni se advirtió actividad alguna relacionada con el funcionamiento de algún giro mercantil. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento objeto de investigación, a través del cual con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, se exhortó a cumplir la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, la cual 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, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el inmueble en comento. En respuesta, mediante escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 21 de mayo de 2025, una persona que se ostentó como habitante del predio objeto de investigación realizó diversas manifestaciones; sin embargo, omitió cualquier pronunciamiento relacionado con la materia ambiental. -----

Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende el informe técnico PAOT-2025-213-DEDPOT-213, de fecha 21 de mayo de 2025 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, por medio del cual se determinó lo siguiente: -----

"(...) se realizó llamada telefónica el día 08 de mayo de 2025, en la cual la persona denunciante refirió que se encontraba en posibilidad de recibir al personal actuante en su domicilio el día sábado 10 de mayo de 2025 en un horario de las 21:00 horas, lo anterior debido a que se llevaría a cabo un evento por las celebraciones del 10 de mayo. Adicionalmente, la persona denunciante se comunicó a los teléfonos de esta Procuraduría el día 09 de mayo de 2025, en la cual solicitó se cancelara la cita para el día 10 de mayo para reagendarse ese mismo día 09 de mayo. Finalmente, la persona denunciante se comunicó nuevamente con el personal actuante para cancelar la cita del 09 de mayo y agendar la medición una vez más el día 10 de mayo en un horario de las 21:00 horas.

El día 10 de mayo de 2025 se acudió al domicilio de la persona denunciante, en un horario de las 21:00 horas con el fin de atender la cita agendada. El personal se comunicó con la persona denunciante, quien refirió que no se percibían emisiones sonoras provenientes del establecimiento mercantil. Acto seguido el personal se trasladó al domicilio denunciado, diligencia en la cual se constató un inmueble con rotulado denominativo "LOS COMPADRES", en el que se observó una lona en la que se lee "FESTEJA el 10 de MAYO con nosotros", en referencia al evento realizado en el establecimiento mercantil, no obstante al momento el sitio se encontró cerrado y no se percibieron emisiones sonoras durante la diligencia.

Por lo cual, se determina técnicamente inviable la realización del estudio solicitado, por lo que no es posible determinar el cumplimiento o no de los límites máximos permisibles de recepción emisiones sonoras, indicados en el numeral 9.2., de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, que es objeto de la solicitud de dictamen."

(Énfasis añadido)

En conclusión, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones sonoras atribuibles a actividades desarrolladas en el inmueble objeto de denuncia. Por lo que no fue posible llevar a cabo la medición de emisiones sonoras de conformidad a los lineamientos previstos por la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2023 para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2025-1398-SOT-401

En consecuencia, se actualiza una imposibilidad material para continuar con la investigación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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. Al predio ubicado en Calle Franz Schubert número 165, Colonia Peralvillo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le aplican la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, 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 con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar y/o bar se encuentra **PROHIBIDO** en la Tabla de Uso de Suelo del programa en mención. -----
2. De las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se tiene que en el predio de mérito no se constató la operación del establecimiento mercantil denominado "Los Compadres", y por ende no se perciben emisiones sonoras provenientes de dicho lugar. En consecuencia, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27, fracciones III y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----
3. Corresponde a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc informar el resultado del procedimiento administrativo derivado de la visita de verificación solicitada al establecimiento ubicado en Calle Franz Schubert número 165, Colonia Peralvillo, y remitir copia del acta circunstanciada y demás documentos que sustenten dicho informe. -----

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-1398-SOT-401

----- **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 la persona denunciante y la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el D. A. H. Isauro García Pérez, Encargado 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. -----

SSJ/JHM/MADG