



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**16 MAY 2024**

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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6232-SOT-1377, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 29 de noviembre de 2021, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), establecimiento mercantil, cajones de estacionamiento y ambiental (ruido), por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Horus", en el inmueble ubicado en Calle Rio Magdalena número 100 A, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos previo Acuerdo de Habilitación, estudio de emisiones sonoras, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII, IX y X 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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), establecimiento mercantil, cajones de estacionamiento y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), establecimiento mercantil, cajones de estacionamiento, ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley de Ambiental y de Protección a Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

### 1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), establecimiento mercantil y cajones de estacionamiento.

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

El artículo 2 fracción XIV en relación con el artículo 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que son considerados **establecimientos mercantiles de Impacto Zonal** aquellos establecimientos mercantiles cuyo giro principal sea la venta y/o distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo, para su consumo en el interior y que por sus características inciden en las condiciones viales y por los niveles de ruido en la tranquilidad de las áreas cercanas.

El artículo 10 Apartado A fracción II y XIV de la Ley en comento prevé que el establecimiento mercantil tenga el original o copia certificada del Aviso o Permiso; así como contar con los cajones de estacionamiento que instruyen para cada uso el Programa Delegacional.

El artículo 31 fracción VI, VII y VII de la multicitada Ley establece que el Permiso 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 y debe contener, entre otros, datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar, el giro que pretende operar, así como contar con los cajones de estacionamiento que instruyen para cada uso el Programa Delegacional.

En razón de lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón al predio ubicado en Calle Rio Magdalena número 100 A, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 30 % mínimo de área libre y densidad Alta una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno) en donde el uso de suelo para **Restaurante bar** se encuentran **prohibido**.

En ese sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Horus"; no obstante, se advierte el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante bar



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

denominado "Le bon Vivant", se constataron automóviles ingresando al establecimiento y uno estacionado sobre la vía publica frente dicho establecimiento. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido. -----

En razón de lo anterior, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble denunciado, mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2022, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba los siguientes documentos: -----

1. Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 60892-181CRAN10 de fecha 3 de noviembre de 2010, el cual certifica que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de agosto de 1997, le aplica la zonificación **HO/5/30** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y un 20% de incremento a cajones de estaciones para visitantes respecto a lo que señala el reglamento), que le concede la Norma de Ordenación Sobre Vialidades en la Av. Rio Magdalena en el tramo E – F de San Jerónimo a Revolución, en donde el suelo solicitado para **RESTAURANTE** en 132.05 m<sup>2</sup>, **BAR** en 355.25 m<sup>2</sup>, **ESTACIONAMIENTO PUBLICO** en 180.58 m<sup>2</sup>, para una superficie total a ocupar de 667.88 m<sup>2</sup> **están permitidos**. -----
2. Licencia de Funcionamiento número 3459 de fecha 23 de marzo de 2004, para el establecimiento mercantil denominado "KUNDA/VAR" con giro de bar, es decir, para un establecimiento con giro y denominación diversa al denunciado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

3. Resolución Administrativa DAO/DGOB/732/2015, de fecha 6 de marzo de 2015, en la que se determinó la autorización de expedición de permiso de impacto zonal por traspaso para establecimiento mercantil con giro de bar con una superficie de 639.05 m<sup>2</sup> ubicado en el predio denunciado.
4. Oficio AAO/DGG/DG/445/2019 de fecha 28 de febrero 2019, en el cual se tiene por revalidada la Solicitud de revalidación de Permiso de Impacto Vecinal con número de folio AOVREV2019-02-1300261291, ingresada ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México (SIAPEM), por lo que se de igual manera se revalida la Resolución Administrativa DAO/DGOB/732/2015 en los términos antes mencionados.
5. Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal con número de folio AOVREV2021-02-1300261291 de fecha 12 de febrero de 2019, para el establecimiento mercantil denominado “Horus” con giro de bar con una superficie de 639.05 m<sup>2</sup>, con folio para la operación del establecimiento mercantil con giro de impacto zonal ALVON número 3459GDF.
6. Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal AOVREV2019-11-260335771 de fecha 25 de noviembre 2021, para el establecimiento mercantil denominado “Horus” con giro de bar con una superficie de 639.05 m<sup>2</sup>, con folio para la operación del establecimiento mercantil con giro de impacto zonal ALVON número 3459GDF.
7. Oficio AAO/DGG/DG/356/2021 de fecha 7 de noviembre de 2021, en la que se previene a la persona promovente respecto del trámite con folio AOVREV2019-11-260335771 de fecha 25 de noviembre 2021, para el establecimiento denominado “Horus” con giro de bar, de presentar



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

todos los documentos manifestados en la Solicitud de Revalidación del Permiso para la Operación de Establecimiento Mercantiles con giro de Impacto Zonal. -----

8. Escrito de fecha 16 de diciembre de 2021 dirigido a la Directora General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, en el cual se desahoga la prevención realizada en el Oficio AAO/DGG/DG/356/2021 de fecha 7 de noviembre de 2021. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 60892-181CRAN10 de fecha 3 de noviembre de 2010, en el que certifica que le aplica la zonificación en los términos antes referidos. -----

Por otra parte, por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón informó que cuenta con los siguientes documentos: -----

1. Oficio AAO/DGG/2268/2022 se autorizó revalidación del permiso de impacto zonal concedido mediante Resolución Administrativa DAO/DGOB/732/2015, para el establecimiento mercantil denominado "Horus" con giro de bar, en una superficie de 639.05 m<sup>2</sup>. -----

2. Licencia de Funcionamiento para Establecimiento mercantil no. 3459, misma que se canceló por traspaso, en los términos antes referidos. -----

3. Solicitud de Revalidación del Permiso de Impacto Vecinal folio AOVREV2019-11-2600335771 de fecha 25 de noviembre de 2019, en los términos antes referidos -----

4. Solicitud de Revalidación del Permiso de Impacto Vecinal folio AOVREV2021-02-1300261291 de fecha 12 de febrero de 2019, en los términos antes referidos -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

Asimismo, esa Unidad Administrativa informó que emitió orden y acta de verificación, misma que se encuentra pendiente de Resolución Administrativa. -----

Paralelamente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, uso de suelo y por quanto hace a que el establecimiento mercantil cuente con cajones de estacionamiento. Al respecto, la Dirección de Verificación Administrativa, informó que se emitió orden de visita de verificación, procedimiento que se encuentra en la Coordinación de Calificación de infracciones de esta Alcaldía para su debido proceso. -----

En razón de lo anterior y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 08 de noviembre de 2021, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al funcionamiento de un establecimiento mercantil, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se asentó que en el periodo de abril de 2018 a julio de 2021, se encontraba en funcionamiento el establecimiento mercantil denominado "Horus"; por ultimo a partir de mayo de 2022 se encuentra en funcionamiento el establecimiento mercantil denominado "Le bon Vivant!", con giro de Restaurante Bar. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

En conclusión, si bien de las documentales que obran en el expediente las actividades de restaurante bar se encuentran permitidas, aunado a que cuentan con Permiso para su legal funcionamiento, lo cierto es que de la investigación se advierte que el establecimiento denominado "Horus" dejó de funcionar; asimismo se constató que el establecimiento cuenta con estacionamiento, sin embargo, se constató vehículos estacionados frente del establecimiento denunciado. -----

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

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido generado por el funcionamiento del establecimiento "Horus" con giro de restaurante-bar. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario de inmueble, mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2022, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 24 del mismo mes y año, ofreció diversas pruebas y realizó las siguientes manifestaciones: -----

*"(...) MANIFIESTO QUE CONTAMOS CON LA LICENCIA AMBIENTAL UNICA, (...) EN LA CUAL APARECEN LAS LECTURAS DE MEDICION, TANTO DE AGUAS RESIDUALES COMO DE EMISION DE RUIDO Y VIBRACIONES (...) SE RECUBRIERON LAS PAREDES, ASI COMO LAS AREAS SUCETIBLES, CON UNA PELICULA ESPECIAL ANTI-RUIDO Y ANTI-VIBRACION (...)". -----*



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377**

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó último reconocimiento, en el cual no se constató ruido generado por el funcionamiento del establecimiento "Horus" con giro de restaurante-bar. -----

En conclusión, no se constató ruido generado por el funcionamiento del establecimiento denominado "Horus", de igual manera, se promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas en materia ambiental, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, por lo que se le exhortó a implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

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 Rio Magdalena número 100 A, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de agosto de 1997, le aplica la zonificación **HO/5/30** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y un 20% de incremento a cajones de estaciones para visitantes respecto a lo que señala el reglamento), que le concede la Norma de Ordenación Sobre Vialidades en la Av. Rio Magdalena en el tramo E – F de San Jerónimo a Revolución, en donde el



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

suelo solicitado para **RESTAURANTE** en 132.05 m<sup>2</sup>, **BAR** en 355.25 m<sup>2</sup>, **ESTACIONAMIENTO PÚBLICO** en 180.58 m<sup>2</sup>, para una superficie total a ocupar de 667.88 m<sup>2</sup> **están permitidos.**

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Horus"; no obstante, se advierte el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante bar denominado "Le bon Vivant", se constató estacionamiento en el establecimiento denominado "Le Bon Vivant" así como automóviles estacionados sobre la vía publica frente dicho establecimiento.
3. Las actividades de restaurante bar que se ejercen en el inmueble denunciado cuentan con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce.
4. El establecimiento mercantil "Horus" contó con Permiso para su legal funcionamiento.
5. Derivado de los reconocimiento de hechos no se constató ruido generado por el funcionamiento del establecimiento denominado "Horus", de igual manera, se promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas en materia ambiental, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, por lo que se le exhortó a implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada.

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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6232-SOT-1377

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.** Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**TERCERO.** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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

Así lo proveyó y firma por la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANICWPB/EARG  
JAN

