

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-037-SAPBA.

Mónica Viétnica Alegre González, Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y con fundamento en los artículos 2, 5 fracciones IV y XII, 6 fracciones II y IV, 10 fracciones I y XVI, 15 BIS 4 fracción I, 18, 23, fracciones I y III, y 23 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; y 1 y 83 de su Reglamento vigente; y

-----CONSIDERANDO-----

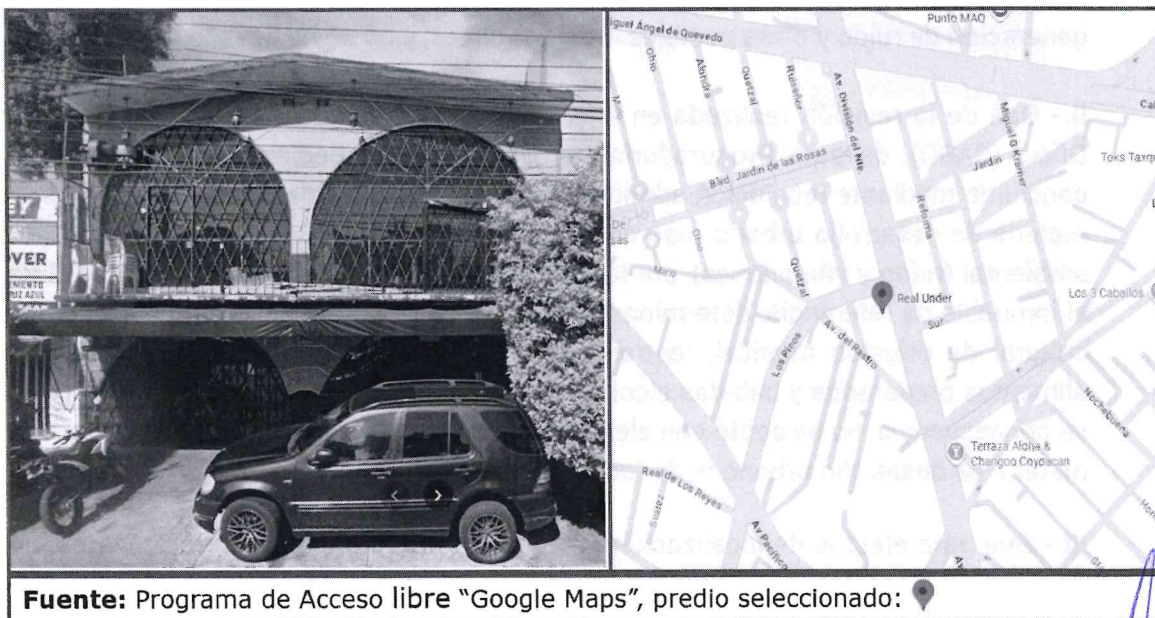
I.- Que mediante oficio **CCDMX/IIIL/PUA/150/2026**, suscrito por la Diputada Patricia Urriza Arellano, integrante del Congreso de la Ciudad de México, presenta petición por escrito con fundamento en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a esta Procuraduría para que se realice verificación del inmueble ubicado en **Avenida División del Norte, número 3003, colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán**, a efecto de que se constate el cumplimiento de la normatividad en materia auditiva, y demás normatividad conducente. Asimismo, indica que los vecinos del lugar han realizado esta petición, sin embargo, la problemática persiste, por el presunto incumplimiento a la normatividad aplicable en materia ambiental, particularmente por la generación de ruido y otras posibles irregularidades, y no se ha llevado cabo ninguna verificación.

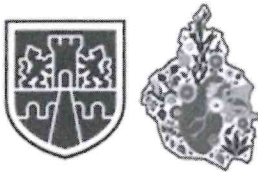
II.- Que de la revisión realizada en el Sistema de Atención de Denuncias e Investigaciones de Oficio (SASD), de esta Procuraduría, se identificó el expediente **PAOT-2025-3742-SOT-1187**, concluido mediante resolución administrativa con fecha **17 de febrero de 2026**, substanciado en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y **ambiental (ruido y vibraciones)**, por la operación de un antro-bar denominado **"El Real Under"**, en el inmueble de referencia, determinando que el giro del establecimiento corresponde a un centro cultural de difusión musical, teatral, cine independiente y artístico en general, con venta de alimentos preparados y bebidas alcohólicas, uso permitido conforme a la normatividad aplicable; en consecuencia, no se contó con elementos para determinar la existencia de incumplimientos en materia de desarrollo urbano ni de funcionamiento de establecimientos mercantiles.

III.- Que para efectos de localización se consultó el programa de libre acceso "Google Maps", el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS-CiudadMX), el Programa Delegacional de Desarrollo

Urbano para la Delegación Coyoacán, vigente para la Alcaldía Coyoacán, obteniendo que al inmueble objeto del presente, le corresponde lo siguiente:

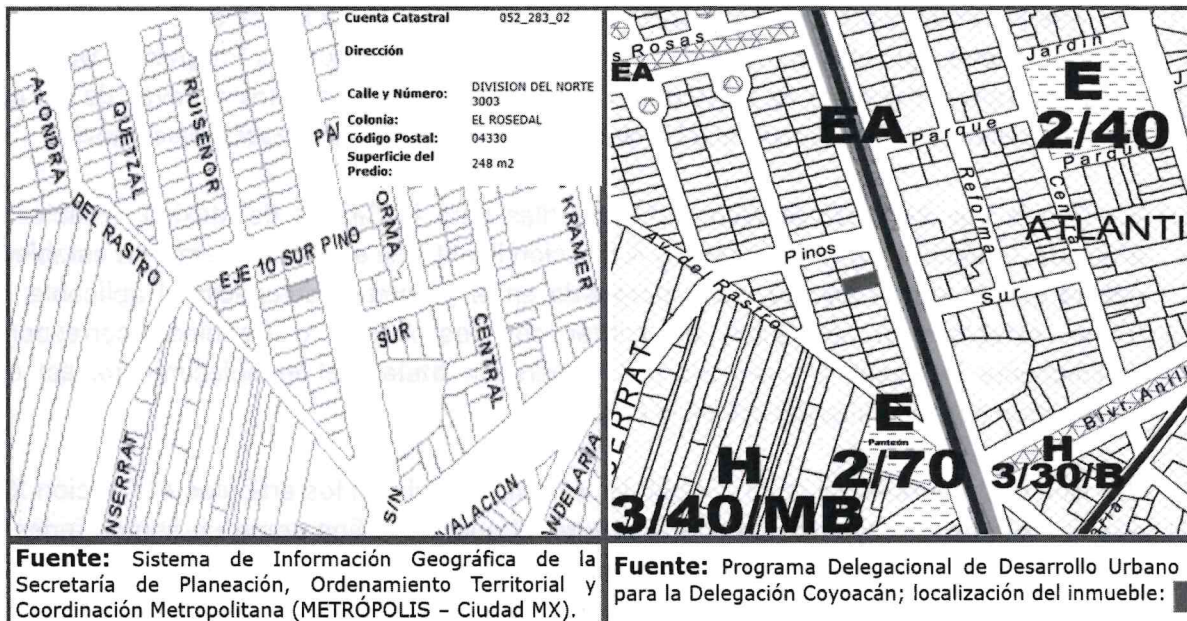
- Zonificación: **HABITACIONAL**, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja (1 vivienda cada 200 m² de terreno), superficie máxima de construcción 447 m², con cuenta catastral **052_283_02**.
- Zonificación: **HABITACIONAL MIXTO**, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z (lo que indique la zonificación del Programa cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), superficie máxima de construcción 596 m² (sujeta a restricciones). Lo anterior, deriva de la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** aplicable al tramo de **Avenida División del Norte, de Circuito Interior-Río Churubusco a Avenida Pacífico (tramo A-Q)**. En términos de dicha norma, dentro de la zonificación, se encuentran permitidos, entre otros, los usos de suelo correspondientes a **restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías**.





**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-037-SAPBA.



Simbología		Cuadro 20. Tabla de Usos del Suelo PDDU Coyoacán											
Uso Permitido Uso Prohibido													
Notas													
1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.													
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.													
3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.													
Clasificación de Usos del Suelo													
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas.	H	HO	HC	HM	CB	I	E	EA	AV	
		Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal	Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.										
			Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.										
			Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.										
	Servicios de alimentos y bebidas en general	Salones de baile y peñas.											
Uso de	Servicios de hospedaje	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.											
		Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes.											



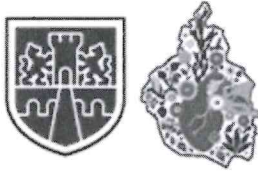
IV.- Que los artículos 3, fracciones XXV y XXVI, así como 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establecen que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano, **siendo obligatoria su exacta observancia.**

V.- Que la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece en los artículos 2 fracción XVI, y 10, apartado A, fracción II y III, que el **giro mercantil del establecimiento deberá ser acorde al uso de suelo permitido** en el programa delegacional aplicable; de igual forma, establece la obligación de contar con los Avisos o Permisos correspondientes, debidamente impresos y suscritos por la persona titular del establecimiento, así como de revalidarlos cuando así lo determine la propia Ley.

VI.- Que la Ley Ambiental de la Ciudad de México, estipula en los artículos 4° fracción XIX y 189 que **el ruido es considerado un contaminante**, el cual se define como un sonido indeseable en niveles que produce alteraciones, vibraciones, molestias, riesgos o daños en la salud o en los bienes, o que causen impactos negativos sobre el ambiente, y todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos en las normas aplicables.

VII.- Que de conformidad con el artículo 214 de la Ley previamente citada, están prohibidas las emisiones de ruido 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; además, los propietarios de fuentes generadoras de ruido están obligados a instalar mecanismos para su recuperación y disminución.

VIII.- Que la Norma Ambiental para el Distrito Federal **"NADF-005-AMBT-2013, QUE ESTABLECE LAS CONDICIONES DE MEDICIÓN Y LOS LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES DE EMISIONES SONORAS, QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS RESPONSABLES DE FUENTES EMISORAS UBICADAS EN EL DISTRITO FEDERAL**, tiene por objeto, el establecer las condiciones mínimas, especificaciones técnicas de los equipos y el procedimiento de medición por el cual se determine el nivel de presión sonora emitida al ambiente, provenientes de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México, establece los siguientes límites máximos permisibles y los horarios para ello:



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-037-SAPBA.

"(...)

9. Límites máximos permisibles

9.1. Los límites máximos permisibles de emisiones sonoras en el punto de referencia, NFEC, que deben cumplir las fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo la competencia del Distrito Federal, serán:

Horario	Límite máximo permisible
6:00 h. a 20:00 h.	65 dB (A)
20:00 h. a 6:00 h.	62 dB (A)

9.2. Los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras en el punto de denuncia, NFEC, serán:

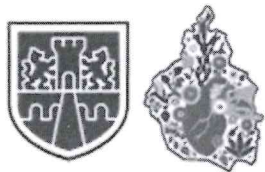
Horario	Límite máximo permisible
6:00 h. a 20:00 h.	63 dB (A)
20:00 h. a 6:00 h.	60 dB (A)

Énfasis añadido.

Que esta Procuraduría tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, siendo necesaria constatar su cumplimiento, y Vistos los textos legales citados y argumentos vertidos, se dicta el siguiente:

----- ACUERDO -----

PRIMERO. - Llévase a cabo la investigación de oficio por parte de esta Procuraduría, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ruido y vibraciones, por la operación del establecimiento denominado "**Centro Cultural Real Under**", en el inmueble ubicado en **Avenida División del Norte número 3003, colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 052_283_02.** -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-037-SAPBA.

SEGUNDO. - Corresponde a la Subprocuraduría Ambiental, de Protección y Bienestar a los Animales de esta Procuraduría, la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio de los hechos referidos en el punto PRIMERO, e integrar el expediente respectivo. -----

TERCERO. - Túrnese copia con firma autógrafa de este Acuerdo a la Subprocuraduría Ambiental, de Protección y Bienestar a los Animales de esta Procuraduría, a efecto de que proceda a la atención de lo instruido en el presente. -----

Ciudad de México, a **veinte de julio de dos mil veintiséis**, así lo acordó y firma la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, Biol. Mónica Viétnica Alegre González.

SAPR/JARC/IMAH/MMV

