



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 SEP 2023**

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 fracción 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-2022-5024-SOT-1308, relacionado con la denuncia ciudadana sustanciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de septiembre de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido) por el funcionamiento de un antro en el inmueble ubicado en la planta alta de Avenida Oaxaca número 79, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron solicitudes de información a las autoridades competentes, reconocimientos de hechos 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, 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, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

México, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 13 de enero de 2000, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024, 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: -----

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

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. -----



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

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 (...)".

Por su parte, el artículo 92 párrafos dos y tres de la Ley antes referida prevé que se entenderá por "(...) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital 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 (...) y por "(...) Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer 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 (...)". -----

En relación con lo anterior, el artículo 158 del Reglamento de dicha Ley, establece los certificados que se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades: -----

"(...) I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas,



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra.

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o 74 Reforma publicada en la GOCDMX el 25 de octubre de 2023 superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo.

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento (...)". -----

Derivado de lo anterior, el artículo 161 del Reglamento mencionado, establece que los derechos adquiridos prescriben por la falta de continuidad en el aprovechamiento del uso del suelo que se haya acreditado, durante un periodo de un año, sin razón legal para interrumpir este plazo en los términos del Código Civil vigente para la Ciudad de México, o por aprovechar el inmueble o unidad identificable de éste con un uso del suelo diferente al acreditado. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Sistema de Información Geográfica de Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa), donde el uso de suelo **para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante bar, cantinas, bares, video bares, centros nocturnos, discotecas, cervcerías y pulquerías, no se encuentra permitido**. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de octubre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el domicilio denunciado se constató un inmueble conformado por 3 niveles, en el tercer nivel se identificó la leyenda "Derroche Terraza", en planta baja se observó una cortina metálica cerrada. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-8410-2022 de fecha 29 de septiembre de 2022, dirigido al Propietario, Encargado, Representante Legal y/o Poseedor del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución Administrativa diera respuesta a lo solicitado. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-08448-2022 de fecha 30 de septiembre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para antro y/o bar se encuentran permitido de conformidad con la tabla de usos del suelo permitidos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, en el predio de mérito y si ha emitido Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acredite el uso de suelo para las actividades de restaurante – bar y/o centro nocturno, en el



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

inmueble de mérito, de ser el caso remitir copia certificada del mismo, así como, de las documentales que sustentaron su emisión. -----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3682/2022, de fecha 13 de octubre de 2022 el Director del Registro de Planes y Programas de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al inmueble de referencia le aplica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), en donde el aprovechamiento del uso de suelo para "RESTAURANTE – BAR, CENTRO NOCTURNO", en cualquier superficie a ocupar a ocupar del predio, se encuentran PROHIBIDOS y el uso de suelo para ANTRO no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Asimismo, indicó que en sus archivos se localizó para el predio objeto de investigación el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 006301, folio CE600172/1998, de fecha de expedición 23 de febrero de 1998, en donde se convalidan derechos legítimamente adquiridos para "Restaurante Bar", en una superficie ocupada por uso en 399.0 m². -----

Adicionalmente, se realizó la consulta a Google Maps, de la cual se desprende las imágenes obtenidas de la herramienta Street View, en los meses de febrero de 2015, abril de 2021 y enero de 2023, se observa un inmueble conformado por aparentemente 3 niveles con características de uso mercantil con giro de bar, cambiando la denominación social, como se muestra en las siguientes imágenes. -----



Imagen obtenida del street View del mes de febrero de 2015



Imagen obtenida del street View del mes de abril de 2021



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308



Imagen obtenida del street View del mes de enero de 2023

De lo anterior, se tiene que en el inmueble objeto de investigación en los años de 2015 a 2023 se destinaba a uso mercantil con giro de bar en la totalidad del inmueble objeto de investigación. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente, esta Entidad, no identifica incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), puesto que, si bien es cierto que el **uso de suelo para restaurante bar con venta de bebidas alcohólicas, restaurante bar, cantinas, bares y videobares no se encuentran permitidos** en la zonificación aplicable, este cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 006301, folio CE600172/1998, de fecha de expedición 23 de febrero de 1998, en donde se convalidan derechos legítimamente adquiridos para "Restaurante Bar", en una superficie ocupada por uso en 399.0 m². -----

2. En materia de establecimiento mercantil

En relación con lo anterior, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XIII y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso 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. -----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Aviso 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. -----



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

Durante el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató se constató un inmueble conformado por 3 niveles, en el que se identificó la leyenda "Derroche Terraza", en planta baja se observó una cortina metálica cerrada.-----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría, giró oficio PAOT-05-300/300-8410-2022 de fecha 29 de septiembre de 2022, al propietario, representante legal, poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten el funcionamiento del establecimiento mercantil objeto de denuncia; sin que se diera respuesta al requerimiento. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-9116-2022 de fecha 18 de octubre de 2022, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para el establecimiento de mérito, o en su caso algún otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento del establecimiento referido, así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite. En caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles respecto a contar con el Aviso respectivo, imponiendo en su caso, las sanciones que resulten procedentes a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGG/SVR/2675/2022 de fecha 04 de noviembre de 2022 el subdirector de verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que con fecha 14 de septiembre de 2022, se solicitó a personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, número AC/DGG/SVR/OVE/429/2022, al establecimiento mercantil sin denominación ubicado en Avenida Oaxaca número 79, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, turnando las copias simples respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, para su conocimiento y substanciación del procedimiento. -----

Adicionalmente, mediante oficio AC/DGG/DG/SSSG/JUDGM/431/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, el Jefe de Unidad Departamental de Giros Mercantiles de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que después de realizar una consulta al archivo correspondiente de la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles, así como al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), se advirtió registro digital de permiso de impacto zonal, ante el Sistema Electrónico de Avisos de Establecimientos Mercantiles, (SIAPEM) folio CUPAP2012-02-14-00041059, para el giro de bar, denominado "Barezzito", a nombre de la persona moral "Canta y Diviértete".-----



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

En relación con lo anterior, mediante escrito presentado en oficialía de partes en fecha 22 de octubre de 2024, a través del cual el Presidente del Consejo de Administración de la persona moral "Canta y Diviértete", Sociedad Anónima de Capital Variable, relacionada con el establecimiento mercantil ubicado en Calle Oaxaca número 79, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, realizó diversas manifestaciones, y aportó copia simple de Acuerdo de Procedencia de Revalidación de fecha 11 de julio de 2024, en el que se determina la procedencia de las Solicitudes de Revalidación de Permiso de referencia, para los periodos 2022 y 2024, y como consecuencia se solicita a la Dirección General de Gobierno en Cuauhtémoc, para efectos de que tenga a bien suscribir el correspondiente permiso de impacto zonal. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-7685-2026 de fecha 10 de agosto de 2026 a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el establecimiento con denominación "Derroche" se emitió la Revalidación de Permiso para la operación del establecimiento con giro de impacto zonal con giro de bar, de ser el caso remitir copia simple del mismo. En caso contrario, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, a efecto de que el establecimiento de mérito cumpla con lo previsto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

En respuesta, mediante oficio ACUH/DG/SSG/JUDGM/1141/2026 de fecha 19 de agosto de 2026, la Jefa de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles en la Alcaldía Cuauhtémoc, se localizó Acuerdo de Revalidación Impacto Zonal de fecha 11 de julio de 2024 y Acuerdo de Modificación de fecha 09 de diciembre de 2025, con giro de bar, denominado de "BAREZZITO" a "DERROCHE TERRAZA", en el inmueble ubicado en Avenida Oaxaca número 79, planta alta, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "DERROCHE TERRAZA", cuenta con Acuerdo de Revalidación Impacto Zonal de fecha 11 de julio de 2024 y Acuerdo de Modificación de fecha 09 de diciembre de 2025, para el giro de bar, así como, con registro digital de permiso de impacto zonal, ante el Sistema Electrónico de Avisos de Establecimientos Mercantiles, (SIAPEM) folio CUPAP2012-02-14-00041059, para el giro de bar, a nombre de la persona moral "Canta y Diviértete", por lo que no se identifican incumplimientos en la materia. -----

3. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

En materia de ruido, de conformidad a lo previsto en el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, correspondientes. -----

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, 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 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble denunciado, se constató un inmueble conformado por 3 niveles en el que se identificó el establecimiento mercantil denominado "Derroche Terraza". -----

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, de advierte el Estudio de emisiones sonoras folio PAOT-2023-265-DEDPOT-265 de fecha 15 de mayo de 2023, realizado por la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, en términos del artículo 15 BIS 4, fracciones I, II y VIII y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el cual, se concluyó lo siguiente: --

*"(...) **Primera.** El establecimiento mercantil denominado "**Derroche**" ubicado en Avenida Oaxaca número 79, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, constituye una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, generaba un nivel de fuente emisora corregido de (NFEC) 69.48 dB(A).*

***Segunda.** Considerando el valor del nivel sonoro referido en la Conclusión Primera, se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras al medio ambiente de 62.0 dB(A) para el punto de referencia (Pr) en el horario de las 20:00 a las 08:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las*



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México.

(...) El punto de medición (Pr) se ubicó frente al acceso del establecimiento, por ser este el sitio de mayor emisión sonora, tomando un solo periodo de medición de 12 minutos de manera ininterrumpida, al momento de la medición se percibían emisiones sonoras generadas por la reproducción de música grabada (...). -----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-5701-2023 de fecha 15 de junio de 2023, mediante el cual esta Subprocuraduría, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas aplicables, así como, las acciones y/o mecanismos para que los responsables de la generación de efectos adversos al ambiente adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos, se exhortó al encargado, propietario y/o representante del local investigado realizar las acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de la Norma aplicable; mismo que fue notificado el 07 de agosto de 2023. -----

En respuesta, mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 14 de agosto de 2023, recibido en esta Procuraduría en misma fecha, a través del cual una persona física que se ostentó como Apoderado Legal del titular del establecimiento objeto de investigación, realizó entre otras, las siguientes manifestaciones: -----

"(...) en todo momento se han atendido las disposiciones locales y federales en materia de desarrollo urbano, establecimientos Mercantiles y ambientales, por lo cual se han instalado equipos aislantes de sonido en todos y cada uno de los muros de colindancia con la finalidad de permitir la sana convivencia con las personas que habitan, transita y los predios colindantes, colocándose cuatro distintas capas de aislantes, cada una con distintas características y propiedades de absorción (...)." -----

Y aportó, entre otros, la siguiente documentación:

1. Copia simple de ficha técnica de la membrana de aislamiento. -----
2. Copia simple de Informe de Aislamiento Acústico de fecha 1° de noviembre de 2022. -----
3. Copia simple de ficha técnica de placas de aislamiento acústico. -----
4. Copia simple de ficha técnica de aislamiento térmico de espuma rígida de Poliestireno extruido (XPS). -----
5. Copia simple de ficha técnica de tablaroca anti-moho. -----



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

Y solicitó lo siguiente: -----

"(...) PRIMERO. - tenerme por presentado con la personalidad que acredito.

SEGUNDO. - tener por ofrecidas y admitidas las pruebas anexas al presente.

TERCERO. - en el momento procesal oportuno, archive el presente como totalmente concluido eximiendo a mi representada de sanción alguna (...)" -----

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó el Estudio de emisiones sonoras PAOT-2024-40-DEDPOT-40 de fecha 27 de febrero de 2024, en el cual, se concluyó lo siguiente: -----

"(...) Primera. El establecimiento mercantil denominado "Derroche" ubicado en Avenida Oaxaca número 79, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, constituye una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, generaba un nivel de fuente emisora corregido de (NFEC) 68.69 dB(A).

Segunda. Considerando el valor del nivel sonoro referido en la Conclusión Primera, se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras al medio ambiente de 62.0 dB(A) para el punto de referencia (Pr) en el horario de las 20:00 a las 08:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces 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 la Ciudad de México.

"(...) El punto de medición (Pr) se ubicó frente al acceso del establecimiento, por ser este el sitio de mayor emisión sonora, tomando un solo periodo de medición de 12 minutos de manera ininterrumpida, al momento de la medición se percibían emisiones sonoras generadas por la reproducción de música grabada al interior del establecimiento de merito (...)" -----

En tal virtud, la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial emitió el acuerdo con número de folio AAP-0024 de fecha 18 de abril de 2024, en el que se ordenó imponer como acción precautoria la suspensión total temporal de las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil denunciado, con la finalidad de detener los daños ocasionados al ambiente, por la generación de emisiones sonoras por el funcionamiento del extractor, la reproducción de música grabada,



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

comensales y actividades que constituyen una fuente de emisión, durante el desarrollo de las actividades del mismo, toda vez que de las mediciones de ruido realizadas por esta Procuraduría, resultó que se rebasa los niveles establecidos en la Norma NADF-005-AMBT-2013, siendo insuficientes las medidas de mitigación implementadas por el titular del establecimiento mercantil investigado, ejecutado y notificado en fecha 19 de abril de 2024. -----

En ese sentido, mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 29 de abril de 2024, a través del cual una persona que se ostentó como presidente del Consejo de Administración de la persona moral titular del establecimiento objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

"(...) el establecimiento mercantil cumple con los aislantes de sonido requeridos, sea decretada la caducidad, se proceda al retiro del estado de suspensión de actividades y los sellos correspondientes, así como el archivo del expediente de mérito (...)". -----

Y solicitó lo siguiente: -----

"(...) PRIMERO. - Tenerme por reconocida la personalidad con la que me ostento; así como por presentado mi escrito de observaciones y tener como autorizada a la persona indicada en el proemio de este escrito, así como el domicilio señalado para oír y recibir toda clase de notificaciones.

SEGUNDO. - Tener por admitidas las pruebas que se mencionan en los términos que se indican.

TERCERO. - En su oportunidad emitir resolución que declare la caducidad del procedimiento (...)".

Asimismo, mediante escrito ingresado en esta Procuraduría en fecha 28 de mayo de 2024, a través del cual una persona que se ostentó como Presidente del Consejo de Administración de la persona moral relacionada con el establecimiento mercantil objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y solicitó lo siguiente: -----

"(...) PRIMERO. - Tener por reconocida la personalidad con la que me ostento, así como por presentado mi escrito de desahogo de prevención y tener como autorizada a la persona indicada en el proemio de este escrito, así como el domicilio señalado para oír y recibir toda clase de notificaciones.

SEGUNDO. - Tener por admitidas las pruebas que se mencionan en los términos que se indican (...)".



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el acuerdo de fecha 05 de septiembre de 2024, mediante el cual se ordenó el **LEVANTAMIENTO TEMPORAL DE ACTIVIDADES** del estado de suspensión de actividades, a efecto de que se puedan constatar, mediante las mediciones de ruido subsecuentes y visitas de reconocimiento de hechos al establecimiento mercantil denominado "Derroche" ubicado en en Avenida Oaxaca 79, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, o las actuaciones que esta Unidad Administrativa estime necesarias, que las medidas de mitigación que el promovente manifestó fueron implementadas y que con las mismas la generación de emisiones sonoras por las actividades propias del establecimiento, se ajustan a los niveles establecidos en la Norma NADF-005-AMBT-2013. -----

En seguimiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría levanto Acta Circunstanciada de fecha 19 de septiembre de 2024, a través de la cual se hace constar que personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, realizó llamadas telefónicas al número proporcionado por la persona denunciante, mediante las que la persona denunciante manifestó que no requiere la medición, toda vez que las molestias respecto al ruido han disminuido. -----

En virtud de lo anterior, al ser valorados los elementos y constancias en el expediente en el que se actúa, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, mediante acuerdo de fecha 10 de febrero de 2025, acordó el **LEVANTAMIENTO TOTAL Y DEFINITIVO DE LA SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES**, en términos de los artículos 1, 2, 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 6, fracciones II y IV, 9, párrafo tercero, 10, fracciones I, V, XIX y XXIX, 25 fracción I, IV bis y VIII y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracciones II y III, 50, fracción I, 64 fracción IV, 73 fracción V, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I y IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, mismo que fue notificado y ejecutado en fecha 11 de febrero de 2025, mismo que se ejecutó en fecha 11 de febrero de 2025. -----

Por lo que, los hechos objeto de investigación cesaron en materia de ruido, en consecuencia, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción 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. -----

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. -----



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Oaxaca número 79, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa), donde el uso de suelo **para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante bar, cantinas, bares, video bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, no se encuentra permitido.** -----

Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 006301, folio CE600172/1998, de fecha de expedición 23 de febrero de 1998, en donde se convalidan derechos legítimamente adquiridos para "Restaurante Bar", en una superficie ocupada por uso en 399.0 m². -----

2. El establecimiento mercantil denominado "DERROCHE TERRAZA", cuenta con Acuerdo de Revalidación Impacto Zonal de fecha 11 de julio de 2024 y Acuerdo de Modificación de fecha 09 de diciembre de 2025, para el giro de bar, así como, con registro digital de permiso de impacto zonal, ante el Sistema Electrónico de Avisos de Establecimientos Mercantiles, (SIAPEM) folio CUPAP2012-02-14-00041059, para el giro de bar, a nombre de la persona moral "Canta y Diviértete". -----

3. Esta Subprocuraduría en fecha 19 de abril de 2024 impuso como acción precautoria la suspensión total temporal de las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil denunciado, con la finalidad de detener los daños ocasionados al ambiente, por la generación de emisiones sonoras por el funcionamiento del extractor, la reproducción de música grabada, comensales y actividades que constituyen una fuente de emisión, durante el desarrollo de las actividades del mismo, toda vez que de las mediciones de ruido realizadas por esta Procuraduría, resultó que se rebasa los niveles establecidos en la Norma NADF-005-AMBT-2013, y siendo insuficientes las medidas de mitigación implementadas por el titular, toda vez que estas se llevaron a cabo con anterioridad a las mediciones realizadas por esta Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

4. A partir de la imposición de la medida precautoria se logró que la persona responsable del establecimiento mercantil objeto de investigación implementara medidas de mitigación y que con las mismas la generación de emisiones sonoras por las actividades propias del



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

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

Expediente: PAOT-2022-5024-SOT-1308

establecimiento, se redujeron en cumplimiento a la Norma NADF-005-AMBT-2013, aunado a que como quedo señalado, la persona denunciante indicó que el ruido ha disminuido y no se requiere una nueva medición. -----

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 fracción III, 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. -----

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. -----

SSJ/JRM/GBM