



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4437-SOT-1179

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 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, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4437-SOT-1179, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 04 de agosto de 2022, esta Subprocuraduría recibió la denuncia ciudadana, en la cual 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), derivado de la operación de una cafetería-bar, ubicado en el predio de Calle Ricardo Flores Magón número 1, Colonia Santa Ana Centro, Alcaldía Tláhuac; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de agosto de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 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) y ambiental (ruido), como son: del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tláhuac, la Ley de Desarrollo Urbano, Ley Ambiental de Protección a la Tierra 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)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación CB/2/30 B (Centro de Barrio, 2 niveles máximo de altura, 30 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas, se encuentran permitidos y el uso de suelo para Bar se encuentra prohibido para el predio objeto de investigación, conforme a la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4437-SOT-1179

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o 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, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

Es de referir que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 de Desarrollo Urbano que los prohibió, de conformidad con el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo en comento, dispone que la vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para 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 los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de diversos cuerpos constructivos preexistentes, conformados por uno, dos y tres niveles, en los que operan diversos establecimientos, sobre la calle Juárez se observa un establecimiento que en la fachada refiere la denominación "LAS MAYITAS RESTAURANTE & CAFÉ VIP", el cual se observó en operación de una cafetería-bar con diversas bebidas alcohólicas al interior.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal y/o poseedor del establecimiento mercantil objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades que se realizan en el inmueble; mediante escrito recibido en fecha 15 de noviembre de 2022, una persona que omitió referir la calidad en la que se ostentó, realizó diversas manifestaciones, y aportó la Cédula de mico o pequeña empresa emitida presuntamente para el establecimiento de referencia, para el giro de café restaurant.-----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio número PAOT-05-300/300-7816-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el predio objeto de investigación, cuenta con Certificado en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de cafetería-bar, de ser el caso, proporcione copias de los mismos.-----

En respuesta, la Subdirección de Desarrollo Geomático de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DG/SDG/096/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022, informó que realizó búsqueda en el Sistema de Expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, para el establecimiento de referencia, no localizando antecedente alguno.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4437-SOT-1179

Asimismo, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/3289/2022 de fecha 28 de septiembre de 2022, informó que de la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, sobre la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, **no se localizó** antecedente alguno, en relación al aprovechamiento del uso de suelo para "CAFETERÍA-BAR", asimismo refirió que el aprovechamiento del uso de suelo para "CAFETERÍA" se encuentra permitido, así como el uso de suelo para "BAR", en cualquier superficie a ocupar del predio, se encuentra prohibido; **por lo que el uso de cafetería-bar no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa.**

En conclusión, el establecimiento mercantil objeto de investigación en el que se constató el giro de cafetería-bar, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para venta de bebidas alcohólicas está prohibido, aunado a que el uso de suelo para "CAFETERÍA-BAR" no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por la operación del establecimiento mercantil con giro de cafetería-bar, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda.

## 2. En materia ambiental (ruido)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que 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 sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, es de 63 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas.

Adicionalmente, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México en su artículo 10, apartado B, fracción V, dispone que las personas titulares de los establecimientos mercantiles de Impacto Vecinal, tienen entre otras obligaciones, la de instalar aislantes acústicos para no generar emisiones sonoras, por encima de los niveles permitidos por dicha ley y por la normatividad ambiental vigente, que afecte el derecho de terceros.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de diversos cuerpos constructivos preexistentes, conformados por uno, dos y tres niveles, en los que operan diversos establecimientos, sobre la calle Juárez se observa un establecimiento que en la fachada refiere la denominación "LAS MAYITAS RESTAURANTE & CAFÉ VIP", el cual se observó en operación en el último reconocimiento de hechos, así como la generación de emisiones sonoras del interior del mismo.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4437-SOT-1179

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acredite el cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, en el inmueble objeto de investigación; mediante escrito recibido en fecha 15 de noviembre de 2022, una persona que omitió referir la calidad en la que se ostentó, manifestó que “(...) NO SE GENERARÁ RUIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA NORMA AMBIENTAL NADF-005-AMBT-2013 (...) CON MÚSICA A UN VOLUMEN MODERADO Y QUE NO MOLESTE A LOS VECINOS (...)”. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2022-392-DEDPOT-392 de fecha 28 de octubre de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que se concluye lo siguiente: -----

“(...) **Primero.** El restaurante-bar denominado “*Las mayitas restaurante café VIP*” ubicado en Ricardo Flores Magón número 1, Colonia Santa Ana Centro, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México (...) constituye una “fuente emisora”, que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, prevaleció el ruido ambiental generado por el tráfico vehicular y los locales comerciales ubicados sobre la vía pública y que eran mayores al ruido que se percibió en la fuente emisora.

**Segundo.** Como resultado de la medición realizada, se obtuvo un Nivel de fuente emisora (Nfe) de 64.8 dB y un Nivel de ruido de fondo (Nrf) de 62.3 dB, y de acuerdo con los criterios señalados en el numeral 7.6.1.2 de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 para determinar el nivel efectivo de fuente emisora, y dado que **Nfe (64.8 dB) – Nrf (62.3 dB) da como resultado 2.5, por lo que no es mayor a 3, y el Nrf < Lmp** (Límite máximo permisible de 65 dB para el punto de referencia en el horario de 06:00 a 20:00 horas), concluyendo que **las emisiones sonoras de la fuente emisora, por si solas, no exceden los límites máximos permisibles.** (...)”. -----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-9808-2022 de fecha 08 de noviembre de 2022, dirigido al Propietario del establecimiento objeto de investigación, mediante el cual en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley de esta Entidad, esta Subprocuraduría promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas y se exhortó a cumplir la Norma ya referida, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades de construcción que se realizan en el predio en comento. -----

En conclusión, las emisiones sonoras provenientes del establecimiento objeto de denuncia, no exceden los límites máximos permisibles en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, no obstante, esta Subprocuraduría en ejercicio de sus atribuciones y a fin de obtener el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas en materia ambiental (ruido) exhortó al propietario, encargado, apoderado y/o representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación a fin de cumplir la Norma en comento, 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 establecimiento en comento. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4437-SOT-1179

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 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 Ricardo Flores Magón número 1, Colonia Santa Ana Centro, Alcaldía Tláhuac, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tláhuac, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación CB/2/30 B (Centro de Barrio, 2 niveles máximo de altura, 30 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas se encuentran permitidos y el uso de suelo para **Bar se encuentra prohibido** para el predio objeto de investigación, conforme a la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de diversos cuerpos constructivos preexistentes, conformados por uno, dos y tres niveles, en los que operan diversos establecimientos, sobre la calle Juárez se observa un establecimiento que en la fachada refiere la denominación "LAS MAYITAS RESTAURANTE & CAFÉ VIP", al interior de dicho establecimiento se observó la existencia de una cafetería-bar con diversas bebidas alcohólicas, así como la generación de emisiones sonoras del interior del mismo.
3. El establecimiento mercantil objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que señala que el uso de suelo de "CAFETERÍA-BAR" como permitido.
4. El establecimiento mercantil objeto de investigación en el que se constató el giro de cafetería-bar, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para venta de bebidas alcohólicas está prohibido, conforme a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac.
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por la operación del establecimiento mercantil con giro de cafetería-bar, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda.
6. Las emisiones sonoras provenientes del establecimiento objeto de denuncia, no exceden los límites máximos permisibles en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, no obstante, esta Subprocuraduría en ejercicio de sus atribuciones y a fin de obtener el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas en materia ambiental (ruido) exhortó al propietario, encargado, apoderado y/o representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación a fin de cumplir la Norma en comento, así como adoptar voluntariamente



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4437-SOT-1179**

prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el establecimiento en comento.-----

La presente resolución, únicamente se circscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

**R E S U E L V E** -----

**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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

JANC/EBP/RCV

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 6 de 6