



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 JUN 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3030-SOT-768 y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de junio 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades realizadas en el inmueble ubicado en Calle Enrique Rébsamen número 203, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de junio de 2022. -----

Con fecha 14 de junio de 2023, 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 materia ambiental (ruido), por las actividades realizadas en el inmueble ubicado en Calle Enrique Rébsamen número 203, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de junio de 2023. -----

No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimientos mercantiles (legal funcionamiento), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, se impusieron acciones precautorias y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, III Bis, IV, IV Bis y VIII 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, publicada el 13 de enero de 2000 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada el 18 de julio de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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

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

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece en su artículo 1º, que 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 de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Adicionalmente, los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley citada en el párrafo que antecede dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía de la Ciudad de México, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de dicha Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano, en los cuales se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que en la zonificación se determinan los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y en las normas de ordenación se establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la citada Ley, y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Ahora bien, en materia de establecimiento mercantil, el artículo 2 fracciones IV inciso a) y XXII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que el Aviso es el trámite administrativo a través del cual las personas físicas o morales manifiestan que cumplen con los requisitos previstos para la apertura



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

de un establecimiento con giro de bajo impacto; asimismo, dicho Aviso se presenta a través del Sistema Electrónico de Avisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----

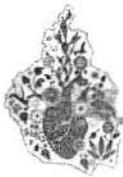
Al respecto, de las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal de esta Subprocuraduría entre agosto de 2022 y marzo de 2025, se observó un inmueble preexistente de 5 niveles de altura con características de uso habitacional con comercio, constatando en diversas ocasiones la operación de un establecimiento con giro de bazar denominado "Castillo Rébsamen y/o Casa Oblivion Bazar", identificando mobiliario al interior, tales como, mesas, sillas y luminarias. Asimismo, durante una de las diligencias, diversas personas refirieron rentar espacios al interior del inmueble para realizar la venta de sus productos, de tal forma que el costo de la renta del espacio varía de acuerdo al tamaño. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos

Es de señalar que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para bazar y salón para eventos no se encuentra previsto como permitido en la tabla de usos de suelo. -----

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-5949-2022, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble de mérito, manifestó que no se realizan actividades de bazar o salón de eventos, y que las actividades se realizadas corresponden a un establecimiento con giro de bajo impacto con la venta de bisutería y accesorios para vestir, incluyendo ropa, mismas que se ejecutan esporádicamente. Asimismo, remitió copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio: BJAVAP2022-07-180000012143, clave del establecimiento: BJ2022-07-18AVBA-00007526, de fecha 18 de julio de 2022, para el giro de comercio al por menor de bisutería y accesorios de vestir en 129



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

m², trámitedo de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

No obstante lo anterior, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Entidad a la Red Social Instagram, se identificó que en el inmueble de mérito opera un establecimiento mercantil con giro de bazar denominado "Castillo Rébsamen" y/o "Casa Oblivion Bazar", identificando publicidad de eventos a realizar de jueves a domingo, en horarios de las 11:00 am a las 07:00 pm. -----



Captura de pantalla tomada por personal adscrito a esta Entidad

Fuente: Instagram

Cabe señalar que el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas. Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate. -----

En relación con lo anterior, las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35 de la Ley en mención establece que se consideran de Bajo Impacto los establecimientos en que se proporcionen los servicios de hospedaje prestados por hospitales, clínicas médicas, asilos, conventos, internados y seminarios, de educación de carácter privado en los niveles preescolar, jardín de niños, básica, bachillerato, técnica y superior,



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

reparaciones mecánicas, hojalatería, pintura, eléctricas, electromecánicas, lavado y/o engrasado, vestiduras, instalación de alarmas y/o accesorios similares de vehículos automotores, estacionamiento público, alquiler de mesas de billar o líneas para boliche, baños públicos, masajes y gimnasios, elaboración y venta de pan y salones de fiestas infantiles. -----

Derivado de lo anteriormente descrito se desprende que, en el inmueble objeto de investigación opera un establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen" y/o "Casa Oblivion Bazar", en el cual se rentan espacios a diversas personas para que realicen la venta de sus productos, es decir, se trata de un establecimiento mercantil que no es operado por miembros de la familia que habita el inmueble, por lo tanto, no puede ampararse en el supuesto del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, y en consecuencia, las actividades ejecutadas deben contar con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que las certifique como permitidas. -----

Al respecto, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio DGAJG/DJ/SCI/JUD-C/12200/2023, la entonces Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó haber iniciado procedimiento de verificación administrativa CVA/A/EM/327/2023 al inmueble de mérito, mismo que se encontraba en substanciación. En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-7978-2024, esta Subprocuraduría solicitó a esa Dirección General, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación administrativa iniciado al inmueble de mérito; así como su objeto y alcance, y de ser el caso, remitir la resolución administrativa correspondiente; sin que a la fecha de emisión de la presente, se cuente con respuesta alguna. -----

Adicionalmente, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1761/2024, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 21 de septiembre de 2024 instrumentó visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto de denuncia, misma que se encontraba en substanciación. -----

En conclusión, en el inmueble de mérito opera un establecimiento mercantil con giro de bazar denominado "Castillo Rébsamen" y/o "Casa Oblivion Bazar", con horario de servicio los días sábado y domingo de 10:00 a 19:00 horas; sin embargo, dicho uso de suelo, se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General, Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, remitir la resolución administrativa que recayó al procedimiento de verificación administrativa CVA/A/EM/327/2023 para el inmueble de mérito; así como, realizar las acciones procedentes para dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio: BJAVAP2022-07-180000012143, clave del establecimiento: BJ2022-07-18AVBA-00007526, de fecha 18 de julio de 2022, toda vez que, las actividades ejercidas no son regularizables, al tratarse de un uso de suelo prohibido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y no se ajusta a los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado que recayó a la visita de verificación en materia de desarrollo urbano realizada en fecha 21 de septiembre de 2024, y de ser el caso, remitir la resolución administrativa que recayó a dicho procedimiento, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones, considerando que, las actividades ejercidas, no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, donde se acredite como permitido el uso de suelo para bazar. -----

2. En materia ambiental (ruido)

Al respecto, el artículo 123 de la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. Asimismo, el artículo 151, 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. -----

Por otra parte, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 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. -----

Al respecto, de la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal de esta Subprocuraduría en fecha 22 de octubre de 2022, se constató la operación de un establecimiento con giro de bazar denominado "Castillo Rébsamen y/o Casa Oblivion Bazar", percibiendo emisiones sonoras generadas por música grabada. -----

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-5949-2022, UNA PERSONA QUE SE OSTENTÓ como interesada del inmueble de mérito refirió que en el inmueble no se realizan actividades de bazar, y que las actividades realizadas esporádicamente no exceden los límites máximos permisibles de emisiones de ruido.

No obstante lo anterior, en fecha 26 de octubre de 2022 se emitió Estudio de emisiones sonoras folio PAOT-2022-384-DEDPOT-384, desde el punto de referencia entre las 17:08 y 17:20 horas, en el que se concluyó lo siguiente: -----

"(...) Primera: Las actividades que se realizan en la "Casa Oblivion Bazar" ubicado en Calle Enrique Rébsamen número 203, Colonia Narvarte poniente, Alcaldía Benito Juárez, constituyen 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 70.01 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 encontradas durante la medición acústica, excede el límite máximo permisible de 65.00 dB(A) en el punto de referencia para el horario de las



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

06:00 a las 20:00 horas, establecido en 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 la Ciudad de México (...)".

En virtud de lo anterior, se realizó el **primer exhorto** a la persona encargada, propietaria, poseedora y/o representante legal del bazar con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas en materia de emisiones de ruido, así como acciones o mecanismos para que los responsables de actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos.

En seguimiento a lo anterior, en fecha 19 de junio de 2023 personal de esta Subprocuraduría emitió un nuevo Estudio de emisiones sonoras folio PAOT-2023-337-DEDPOT-337, desde el punto de referencia entre las 17:40 y 17:52 horas, en el que se concluyó lo siguiente:

"(...) **Primera:** Las actividades que se realizan en "Casa Oblivion Bazar" ubicado en calle Enrique Rébsamen número 203, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, constituye una "fuente emisora", que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 64.05 dB(A).

Segunda: Las emisiones generadas por la fuente emisora, **no exceden los límites máximos permisibles de emisiones sonoras al medio ambiente de 65 dB(A) en el punto de referencia en un horario de 06:00 a 20:00 horas**, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 (...)".

No obstante lo anterior, en fecha 18 de septiembre de 2023 se estableció comunicación vía telefónica con una de las personas denunciantes, a través de la cual, solicitó un estudio de emisiones sonoras el mismo día, toda vez que, se perciben emisiones sonoras. En razón de lo anterior, en fecha 20 de septiembre de 2023 personal de esta Subprocuraduría emitió un nuevo Estudio de emisiones sonoras folio PAOT-2023-503-DEDPOT-503, respecto a las mediciones realizadas en la fecha solicitada por la persona denunciante desde el punto de denuncia entre las 10:54 y 11:06 horas, en el que se concluyó lo siguiente:

"(...) **Primera:** Las actividades del establecimiento con giro de bazar denominado **Castillo Rébsamen** ubicado en calle Enrique Rébsamen, número 203, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez 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 (NFEC) de 65.75 dB (A).

Segunda: Las emisiones generadas por la fuente emisora, **exceden los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 63 dB (A) en el punto de denuncia en un horario de 06:00 a 20:00 horas**, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 (...)".



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

Adicionalmente, en la misma fecha, se llevó a cabo otro Estudio de emisiones sonoras folio PAOT-2023-504-DEDPOT-504, desde el punto de denuncia entre las 10:34 y 10:46 horas, en el que se concluyó lo siguiente:

"(...) **Primera:** Las actividades del establecimiento con giro de bazar denominado **Castillo Rébsamen** ubicado en calle Enrique Rébsamen, número 203, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez 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 (NFEC) de 65.59 dB (A)**. -----

Segunda: Las emisiones generadas por la fuente emisora, **exceden los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 63 dB (A) en el punto de denuncia en un horario de 06:00 a 20:00 horas, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 (...)**". -----

Posteriormente, mediante correo electrónico de fecha 30 de enero de 2024 una de las personas denunciantes solicitó un nuevo estudio de emisiones sonoras, toda vez que, en el establecimiento mercantil objeto de investigación se llevaría a cabo un evento con actividades de bazar. -----

En este sentido, en fecha 12 de febrero de 2024 personal de esta Subprocuraduría emitió un nuevo Estudio de emisiones sonoras, folio PAOT-2024-39-DEDPOT-39, desde el punto de denuncia entre las 11:00 y 11:12 horas, en el que se concluyó lo siguiente: -----

"(...) **Primera:** El establecimiento mercantil denominado **"Castillo Rébsamen"** ubicado en Calle Enrique Rébsamen, número 203, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, 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 (NFEC) de 62.62 dB(A)**. -----

Segunda: Las emisiones generadas por la fuente emisora, **no exceden los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 63 dB (A) en el punto de denuncia en un horario de 06:00 a 20:00 horas, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 (...)**". -----

En seguimiento, en fecha 29 de mayo de 2024 personal de esta Subprocuraduría emitió un nuevo Estudio de emisiones sonoras, folio PAOT-2024-221-DEDPOT-221, desde el punto de denuncia entre las 13:48 y 14:00 horas, en el que se concluyó lo siguiente: -----

"(...) **Primera:** Las actividades que se llevan a cabo en el establecimiento mercantil denominado **"Bazar Castillo Rébsamen"**, ubicado en Calle Enrique Rébsamen número 203, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, constituyen 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) 67.62 dB (A)**. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

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 de 63.0 dB(A) para el punto de denuncia (Pd) en el horario de las 06:00 a las 20:00 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 (...). -----

IMPOSICIÓN DE MEDIDA PRECAUTORIA

En fecha 09 de julio de 2023, esta Subprocuraduría emitió el Acuerdo AAP-0043, mediante el cual se ordenó imponer como acción precautoria la suspensión total temporal de las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen", con giro de bazar, en el inmueble objeto de investigación, con la finalidad de detener los daños ocasionados al ambiente, por la generación de emisiones sonoras por las actividades que constituyen una fuente de emisión, toda vez que de las mediciones de ruido realizadas por esta Procuraduría, resultó que se rebasan los niveles establecidos en la Norma NADF-005-AMBT-2013. -----

En virtud de lo anterior, en fecha 11 de julio de 2024, se impuso el estado de suspensión de actividades en el inmueble de mérito. Durante la diligencia, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada, que no se permitió el acceso al interior; sin embargo, derivado de los estudios de emisiones sonoras realizados con anterioridad, se tiene conocimiento que opera un establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen", con giro de bazar, el cual, produce emisiones sonoras que rebasan los niveles establecidos en la Norma NADF-005-AMBT-2013, por lo que se colocaron cuatro sellos de suspensión de actividades distribuidos en el acceso principal y fachada del inmueble. -----

No obstante, mediante correo electrónico remitido por la persona denunciante de fecha 12 de julio de 2024, en el cual, anexó 1 fotografía de la fachada del inmueble objeto de denuncia y publicidad para la realización de un evento en fecha 13 y 14 de julio de 2024, sin que en dicha imagen se observan los sellos de suspensión de actividades que fueron colocados por esta Procuraduría. -----

En virtud de lo anterior, mediante Acuerdo de fecha 12 de julio de 2024, esta Subprocuraduría ordenó la reposición de la suspensión de actividades, la cual persistiría hasta que el establecimiento mercantil acredite que cuenta con las medidas de mitigación de emisiones sonoras suficientes de conformidad con el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y que las emisiones sonoras, provenientes de las actividades propias del establecimiento, se han ajustado a los límites máximos permisibles de recepción especificados en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. Por lo que en fecha 13 de julio de 2024, se ejecutó la reposición de sellos de suspensión de actividades, diligencia en la cual, se colocaron tres sellos en el acceso principal y una lona en la fachada. -----

Medidas de mitigación



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

Mediante escritos recibidos ante esta Procuraduría en fechas 16 y 18 de julio de 2024, una persona que se ostentó comodataria del inmueble objeto de denuncia, realizó diversas manifestaciones entre las que se encuentran las siguientes: -----

"(..)

Como persona de trabajo, es mi ánimo cumplir con las (sic) normatividad aplicable y reiniciar actividades a la brevedad en el inmueble (...) manifiesto a esta H. Autoridad las siguientes medidas de mitigación, puestas a su consideración a efecto de que se estudie el levantamiento de la suspensión, retiro de sellos y se permita la actividad del establecimiento en el ámbito de su competencia: -----

1. *Se precisa que las actividades se realizan los fines de semana, sábado y domingo, y ocasionalmente los viernes, de las 11:00 horas a las 19:00 horas (...) no es un establecimiento que venda, prevea música o entretenimiento que utilice sonido para ello, no es restaurant, disco, bar, de baile, o de ejercicio, es un establecimiento de venta al por menor, como se ha constatado en las visitas y diligencias realizadas por esta H. Autoridad, y que se invoca como hecho notorio. ---*

2. *Se ha determinado y la suscrita se compromete, bajo protesta de decir verdad, a proceder a instrumentar que la actividad comercial de bisutería y venta de ropa, se realice sin música, para efecto de evitar alguna irregularidad sonora, en tanto se cuente con aislantes de sonido y seguimiento de mediciones. Se agregan como anexo 2 las fotos de los letreros que se están poniendo (...). -----*

3. *Se cerrará cualquier salida de sonido, ya que, pese a que no tenemos, ni se nos proporciona el dato de quienes denuncian, y particularmente el punto de denuncia de donde se reporta un sonido que afecta al o los denunciantes, solo podemos suponer que son del edificio de calle Heriberto Frias número 208, Col. Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez. -----*

(...)

Precisando que, (...) se ha solicitado que se realice la revisión del predio Rébsamen 203, para el diagnóstico y cotización para aislar el sonido con empresas del ramo (...). -----

(...)

4. *A su vez se ha solicitado, de las empresas de medición de sonido (...) llevar a cabo las mediciones para la norma vigente (...) se obtuvo cotizaciones (...) y estamos en espera (...) sobre las cotizaciones para el seguimiento de revisión de emisión de sonidos (...). -----*

No obstante lo anterior, mediante Acuerdo de fecha 06 de agosto de 2024, notificado el día 07 del mismo mes y año, esta Subprocuraduría determinó que se deberán llevar a cabo acciones para subsanar o corregir los hechos que motivaron la imposición de la acción precautoria, consistentes, entre otras, en la instalación de aislantes de sonido para no generar ruido por las actividades propias del establecimiento, que se encuentre por encima de los niveles permitidos por la normatividad ambiental; sin embargo, de las documentales



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

aportadas en los escritos antes referidos no se cuenta con evidencia técnica de la instalación de aislantes de sonido. -----

Posteriormente, mediante escritos recibidos ante esta Procuraduría en fechas 02 y 15 de agosto de 2024, una persona que se ostentó comodataria del inmueble objeto de denuncia, realizó diversas manifestaciones entre las que se encuentran las siguientes: -----

"(...) he estado trabajando en la reducción de los niveles de ruido (...) con el objetivo de garantizar la tranquilidad de mis vecinos y cumplir con las normativas vigentes en materia de contaminación acústica (...) he procedido a clausurar el área del jardín y la alberca, se colocará espuma 100% aislante para absorber el sonido y reducir la reverberación del espacio (...)".-----

"(...) se han concluido en su totalidad las obras y trabajos de mitigación de ruido en el inmueble (...) en cumplimiento a lo solicitado en el acuerdo de fecha 12 de julio de 2024 (...)".-----

Asimismo, aportó copia simple del Acta de Entrega de los trabajos de aislamiento acústico del área de jardín colindante, realizados por la empresa Corporativo Golfo Centro Servicios S.A. de C.V., de fecha 15 de agosto de 2024 y cuatro fojas con imágenes fotográficas impresas a color, en las cuales se observa la colocación de espumas negras aislantes en los vanos ubicados al interior del inmueble. -----

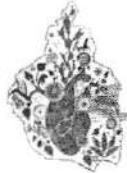
En razón de lo anterior, mediante Acuerdo de fecha 19 de agosto de 2024 emitido por esta Subprocuraduría se determinó procedente realizar un reconocimiento de hechos en el establecimiento mercantil en comento, a efecto de corroborar que las medidas de mitigación que la persona promovente manifestó fueron implementadas. -----

Levantamiento Temporal por medidas de mitigación de ruido.

Mediante acuerdo de fecha 19 de agosto de 2024, esta Subprocuraduría ordenó el **levantamiento temporal del estado de suspensión de actividades** al establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen", a efecto de que se pueda constatar, mediante las mediciones de ruido subsecuentes y visitas de reconocimiento de hechos que las medidas de mitigación impuestas por el particular se ajustan a los niveles establecidos en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

En este sentido, a fin de corroborar las medidas de mitigación antes descritas, en fecha 22 de agosto de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos al interior del establecimiento mercantil objeto de investigación y levantó el acta circunstanciada respectiva, en la que hizo constar, que: -----

"(...) se observa en el costado izquierdo del primer nivel, diversas columnas y arcos, de los cuales, los ubicados al fondo y/o colindantes en la parte posterior del predio se observan espumas negras de material aislante, las cuales, cubren 3 vanos (...) sobre el costado izquierdo (...) se observa un firme de concreto de reciente colocación (...) [misma que] correspondía a un área de



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

alberca, la cual, fue rellenada y cubierta para evitar cualquier tipo de eco (...) se observan diversos letreros (...) con la leyenda "Por disposición de la autoridad ambiental (PAOT), las emisiones sonoras deben ser menores a 63 db (A) de las 06:00 horas a las 20:00 horas. Para una mejor convivencia se evitará la emisión de música en este establecimiento" (...) en el segundo nivel, se observa que en la parte posterior (...) se encuentran instaladas en 2 vanos, espumas negras aislantes de ruido (...)". -----

En seguimiento a lo anterior, en fecha 14 de noviembre de 2024, se estableció comunicación telefónica con una de las personas denunciantes, con la finalidad de establecer día y hora para realizar la medición de ruido correspondiente, a efecto de determinar si las emisiones sonoras generadas por el establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen" se apegan a los niveles establecidos en la Norma Ambiental para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) NADF-005-AMBT-2013, a través de la cual, manifestó que no se han percibido molestias generadas por el ruido por las actividades de bazar. -----

Asimismo, en fecha 16 de noviembre de 2024, nuevamente se estableció comunicación telefónica con una de las personas denunciantes con la finalidad de establecer día y hora para realizar la medición de ruido correspondiente, a efecto de determinar si las emisiones sonoras generadas por el establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen" se apegan a los niveles establecidos en la Norma Ambiental para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) NADF-005-AMBT-2013, a través de la cual, manifestó que no hay molestia alguna generada por el ruido. -----

Posteriormente, mediante correo electrónico remitido de fecha 21 de noviembre de 2024, una de las personas denunciantes manifestó lo siguiente: "(...) Agradezco mucho su atención y le comunico que, hasta el momento, las medidas de mitigación parecen haber dado resultado ya que las emisiones sonoras del establecimiento en cuestión no han representado molestia (...)". -----

Levantamiento Total y Definitivo

En virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha 20 de marzo de 2025, esta Procuraduría **ordenó el levantamiento definitivo del estado de suspensión de actividades** al establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen", toda vez que, a decir de una de las personas denunciantes, las medidas de mitigación implementadas resultaron suficientes para la disminución de las emisiones sonoras generadas durante su operación, de conformidad con el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México vigente por temporalidad y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, por lo que dicho Acuerdo se notificó en fecha 25 de marzo de 2025. -----

Derivado de las actuaciones realizadas por parte de esta Subprocuraduría, **se logró promover el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ambiental**, en el establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen" ubicado en Calle Enrique Rébsamen número 203, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, toda vez que **el particular implementó medidas de mitigación tendientes a insonorizar el establecimiento**, mismas que fueron corroboradas por esta Subprocuraduría en fecha 22 de agosto de 2024, las cuales consistieron en la colocación de aislantes de ruido en los vanos al interior del inmueble la colocación de un firme de concreto que correspondía a un área de alberca, la cual, fue rellenada y cubierta; así como, la colocación de letreros con la leyenda "Por disposición de la autoridad ambiental (PAOT), las



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

emisiones sonoras deben ser menores a 63 db (A) de las 06:00 horas a las 20:00 horas. Para una mejor convivencia se evitará la emisión de música en este establecimiento", mismas que resultaron suficientes, toda vez que de acuerdo a las manifestaciones realizadas por las personas denunciantes, se determinó que las emisiones sonoras generadas por el establecimiento en comento, resultaron suficientes para que las emisiones sonoras generadas por las actividades se ajusten a los niveles establecidos en la Norma NADF-005-AMBT-2013. -----

Cabe señalar que el 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 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 Enrique Rébsamen número 203, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para bazar se prohibido en la tabla de usos de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
2. Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal de esta Subprocuraduría entre agosto de 2022 y marzo de 2025, se observó un inmueble preexistente de 5 niveles de altura con características de uso habitacional con comercio, constatando en diversas ocasiones la operación de un establecimiento con giro de bazar denominado "Castillo Rébsamen y/o Casa Oblivion Bazar", identificando mobiliario al interior, tales como, mesas, sillas y luminarias. Asimismo, durante una de las diligencias, diversas personas refirieron rentar espacios al interior del inmueble para realizar la venta de sus productos, de tal forma que el costo de la renta del espacio varía de acuerdo al tamaño. -----
3. Una persona que se ostentó como propietaria del inmueble de mérito, manifestó que no se realizan actividades de bazar o salón de eventos y que las actividades se realizadas corresponden a un establecimiento con giro de bajo impacto con la venta de bisutería y accesorios para vestir, incluyendo ropa. Asimismo, el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio: BJAVAP2022-07-180000012143, clave del establecimiento: BJ2022-07-18AVBA-00007526, de fecha 18 de julio de 2022, para el giro de comercio al por menor de bisutería y accesorios de vestir en 129 m², tramitado de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
4. En el inmueble en cuestión opera un establecimiento mercantil con giro de bajo impacto denominado "Castillo Rébsamen" y/o "Casa Oblivion Bazar", en el cual se rentan espacios a diversas personas para que realicen la venta de sus productos, es decir, se trata de un establecimiento mercantil que no es -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

operado por miembros de la familia que habita el inmueble, por lo tanto, no puede ampararse en el supuesto del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, y en consecuencia, las actividades ejecutadas deben contar con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que las certifique como permitidas. -----

5. Corresponde a la Dirección General, Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, remitir la resolución administrativa que recayó al procedimiento de verificación administrativa CVA/A/EM/327/2023 para el inmueble de mérito; así como, realizar las acciones procedentes para dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio: BJAVAP2022-07-180000012143, clave del establecimiento: BJ2022-07-18AVBA-00007526, de fecha 18 de julio de 2022, toda vez que, las actividades ejercidas no son regularizables, al tratarse de un uso de suelo prohibido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y no se ajusta a los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado que recayó a la visita de verificación en materia de desarrollo urbano realizada en fecha 21 de septiembre de 2024, y de ser el caso, remitir la resolución administrativa que recayó a dicho procedimiento, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones, considerando que, las actividades ejercidas, no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, donde se acredite como permitido el uso de suelo para bazar. -----
7. Derivado de los Estudios de emisiones sonoras realizados al establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen" se advierte que el establecimiento mercantil constituyó una fuente emisora que en las condiciones de funcionamiento rebasaba los niveles permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----
8. Mediante Acuerdo AAP-0043, en fecha 11 de julio de 2024, esta Subprocuraduría impuso el estado de suspensión de actividades al establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen", lo anterior con el fin de detener los daños ocasionados al ambiente, por la generación de emisiones sonoras por las actividades propias del establecimiento. -----
9. Como parte del cumplimiento voluntario realizado por la persona titular del establecimiento mercantil denominado "Castillo Rébsamen", implementó medidas tendientes a insonorizar el establecimiento, las cuales consistieron en la colocación de aislantes de ruido en los vanos al interior del inmueble la colocación de un firme de concreto que correspondía a un área de alberca, la cual, fue rellenada y cubierta; así como, la colocación de letreros con la leyenda "Por disposición de la autoridad ambiental (PAOT), las emisiones sonoras deben ser menores a 63 db (A) de las 06:00 horas a las 20:00 horas.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-3030-SOT-768
y acumulado PAOT-2023-3660-SOT-1033

Para una mejor convivencia se evitará la emisión de música en este establecimiento", por lo tanto, mediante acuerdo de fecha 20 de marzo de 2025, esta Procuraduría ordenó el levantamiento definitivo del estado de suspensión de actividades-----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como, la Dirección General, Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----