



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 FEB 2026**-----

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-2025-3742-SOT-1187, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

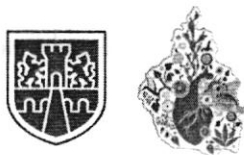
### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de junio de 2025, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido y vibraciones), por la operación de un antro-bar denominado "EL REAL UNDER", en el inmueble ubicado en Avenida División del Norte número 3003, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de junio de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido y vibraciones), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187**

Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

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).**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen 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. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que, de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**. -----

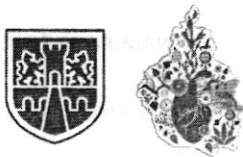
En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, 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**. -----

Finalmente, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las **constancias**, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En materia de establecimiento mercantil, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, en la fracción XVI del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece la definición legal de Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187**

las normas sobre uso de suelo, y se podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.**

En el caso que nos ocupa, de conformidad con la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Avenida División del Norte número 3003, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, le aplican las zonificaciones **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) y **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación Sobre Vialidad para Av. División del Norte A – Q de: Circuito Interior – Río Churubusco a: Av. Pacífico, **donde los usos del suelo para restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías aparecen como permitidos en la zonificación HM.**

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SPOTMET  
CiudadMX

Fecha: 29/1/2026 01:53:27 PM

### Información General

**Cuenta Catastral:** 052\_283\_02

**Dirección:**

**Calle y Número:** DIVISION DEL NORTE 3003

**Colonia:** EL ROSEDAL

**Código Postal:** 04330

**Superficie del Predio:** 248 m2

### Ubicación del Predio

2008 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

| Uso del Suelo Lt                  | Niveles: | Altura: | % Área Libre | M2 mín. Vivienda: | Densidad                                   | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas |
|-----------------------------------|----------|---------|--------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Habitacional<br>Ver Tab. 1 de uso | 3        | 11.0    | 40           | 0                 | MB (Una vivienda cada 200.0 m2 de terreno) | 447                                                         | 1                              |

| Vialidades                                                                                              |        |                  |                                                           |           |                            |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|----------|
| Uso de la Vialidad: Av. División del Norte A - Q de: Circuito Interior - Río Churubusco a: Av. Pacífico |        |                  |                                                           |           |                            |          |
| Vivienda                                                                                                | Altura | M2 mín. Vivienda | Incremento Estad.                                         | Paramento | Paramento                  | Cantidad |
| Uso del Suelo: Habitacional Mixto (Ver Tab. 1 de uso)                                                   | 11.0   | 0                | 20                                                        |           |                            | 20       |
| Área Libre                                                                                              |        | 40               | Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*) | 447       | Nº de Viviendas Permitidas | 0        |



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187**

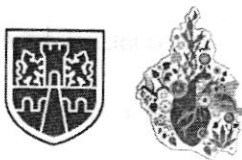
| Simbología                                                                                                                                                                                                                     |                                                         |                                                                        | H                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | HO | HC | HM | CB | I | E | EA | AV |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|---|---|----|----|
| [ ] Uso Permitido                                                                                                                                                                                                              |                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |    |    |   |   |    |    |
| [■] Uso Prohibido                                                                                                                                                                                                              |                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |    |    |   |   |    |    |
| <b>Notas</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |    |    |   |   |    |    |
| 1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.                                                              |                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |    |    |   |   |    |    |
| 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-facción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. |                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |    |    |   |   |    |    |
| 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.                                                                                         |                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |    |    |   |   |    |    |
| Clasificación de Usos del Suelo                                                                                                                                                                                                |                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |    |    |   |   |    |    |
| Servicios                                                                                                                                                                                                                      | Servicios técnicos, profesionales y sociales            | Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general | Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autodromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                         |                                                                        | Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                         | Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal                      | Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                | Servicios de alimentos y bebidas en general             |                                                                        | Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                         |                                                                        | Salones de baile y peñas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                         | Servicios de hospedaje                                                 | Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    |    |    |   |   |    |    |
| Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones                                                                                                                                             | Servicios, reparación y mantenimiento, a escala vecinal | Servicios de hospedaje                                                 | Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                         | Servicios, reparación y mantenimiento, a escala vecinal                | Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general, estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería, de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, computo y video, tapicería y reparación de muebles y asientos, cerrajerías, servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general. |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                         | Agencias de correos, telégrafos y teléfonos.                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |    |    |   |   |    |    |

Fuente: Extracto de Cuadro 20. Del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un inmueble de 2 niveles de altura desplantado al límite de su alineamiento, el cual cuenta con un toldo adosado a la fachada con techumbre de lona y estructura metálica, el establecimiento se encontraba cerrado sin denominación y/o razón social: -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-7265-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza.-----





**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187**

Al respecto, una persona quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil, presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el cual anexó copia simple de diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- *Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 14 de julio de 2025, con número de folio COAVAP2025-07-140000108273, clave del establecimiento CO2025-07-14AVBA-00077068, para el domicilio ubicado en Avenida División del Norte número 3003, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, con giro de promotores del sector privado de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que cuentan con instalaciones para presentarlos, con giro específico de Centro cultural de difusión musical, teatral, cine independiente y artísticos en general, denominado "Centro Cultural Real Under". -----*
- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, fecha de expedición 07 de julio de 2025, folio número 45973-151SARA25D, para el predio ubicado en División del Norte número 3003, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, en el cual se certifica como permitido el uso de suelo para sitios de espectáculos, teatros, salas de concierto, cinetecas, centros culturales, restaurante bar, centros nocturnos, entre otros. -----*

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, remitir copia de los Certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades que se hayan emitido para el predio de interés, **requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.** -----

No obstante lo anterior, personal adscrito realizó una consulta electrónica en la página de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México, <http://certificadodigital.cdmx.gob.mx:8080/CertificadoDigital/certificado/validacionCertificado>, en la cual se ingresaron los datos correspondientes, validando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, fecha de expedición 07 de julio de 2025, con folio número 45973-151SARA25D. ----

http://cdmx.gob.mx:8080/CertificadoDigital/certificado/validacionCertificado

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**METROPOLIS**  
CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN  
DE USO DEL SUELO DIGITAL

Nuevo Certificado   Certificado en Trámite   Validar Certificado

**NO TE DEJES ENGAÑAR**  
METROPOLIS no solicita actualización de documentos vía correo electrónico o por cualquier otro medio

Certificado Valido

Ingrese los datos del Certificado a Validar

Cuenta Catastral \* 062-203-02

Folio \* 45973-151SARA25D

Cadena Verificación \* vK9nH73dpg+acVbX4Dse\*\*



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187**

En virtud de lo anterior, en tiempo y forma, mediante oficio PAOT-05-300/300-6912-2025, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con alguna documental y/o licencia que ampare las actividades realizadas en el inmueble de mérito y en caso de no contar con lo solicitado, instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, imponiendo las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

En respuesta, mediante oficio ALC/DGJG/DG/SEMEP/0713/2025, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa demarcación, informó que de una búsqueda exhaustiva en los archivos de esa Subdirección, no localizó registro alguno emitido para el predio de referencia, por lo que solicitó a la Dirección Jurídica de la Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).-----

Con posterioridad, la Subdirección de Verificación Administrativa de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio ALC/DGJG/DJ/SVA/718/2025, indicó que instrumentó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil con número de expediente SVA/JUDVAEM/EM/465/2025 en fecha 09 de julio de 2025, procedimiento que se encuentra en substanciación.-----

En conclusión, se tiene que el predio opera un establecimiento con giro de Centro Cultural de difusión musical, teatral, cine independiente y artísticos en general, con venta de comida preparada y bebidas alcohólicas, denominado "Centro Cultural Real Under", usos del suelo que se encuentran permitidos en la zonificación **HM** (Habitacional Mixto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, y al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, fecha de expedición 07 de julio de 2025, folio número 45973-151SARA25D y el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 14 de julio de 2025, con número de folio COAVAP2025-07-140000108273, clave del establecimiento CO2025-07-14AVBA-00077068, por lo que esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano y establecimiento mercantil.-----

**2.- En materia ambiental (ruido y vibraciones).**

Por cuanto hace a la materia ambiental, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que quedan prohibidas las emisiones de **ruido, vibraciones**, energía térmica, lumínica, gases, **olores** y vapores, así como la contaminación visual que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes.-----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187**

La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.-----

En virtud de lo anterior, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se percibieron emisiones sonoras generadas por música grabada y bullicio de los asistentes, por lo que se procedió a realizar el estudio de emisiones sonoras durante 12 minutos ininterrumpidos, por cuanto hace a las vibraciones, no se percibieron. -----

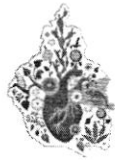
Ahora bien, el establecimiento mercantil denominado "El Real Under", el cual constituye una fuente emisora, que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, **generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 62.26 dB (A), lo cual excede los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 60 dB (A) en el punto de denuncia en un horario de 20:00 a 06:00 horas, de conformidad con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.**-----

En correlación con lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8941-2025, se exhortó al responsable del establecimiento mercantil denominado "El Real Under", mismo que genera emisiones sonoras excedidas a lo establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, **a que adopte voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar sus emisiones sonoras.**-----

En ese sentido, el responsable presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el cual realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

*"(...) **Primero.-** Se realizaron trabajos de reparación y modificación que no afectaron la estructura de la Construcción y que se apegó a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, para aminorar el excedente de niveles sonoros*





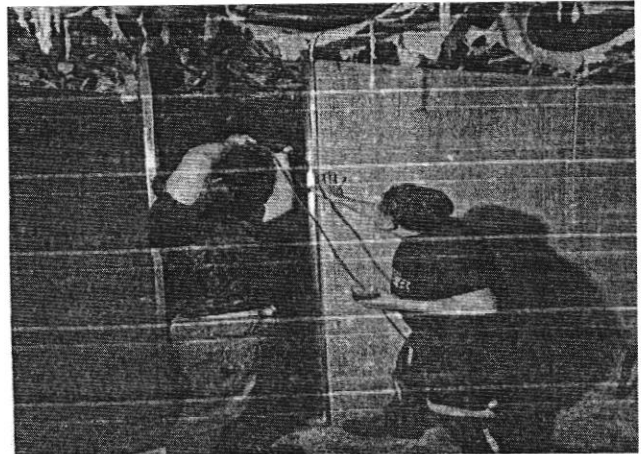
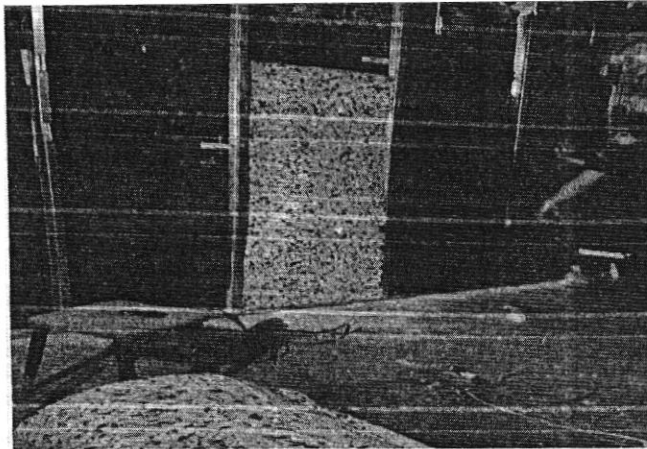
## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187

*detectado en el estudio que dio origen al axhorto con número de expediente PAOT-2025-3742-SOT-1187 (...)"*

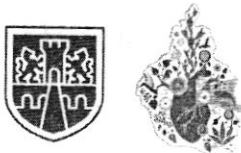
Asimismo, anexó como medio de prueba imágenes fotográficas de las medidas de mitigación y notas de pago de los materiales utilizados, como se ve a continuación: -----



En virtud de lo expuesto, personal adscrito a esta Entidad envió correo electrónico al proporcionado por la persona denunciante con la finalidad de solicitarle si aún persistía la molestia generada por el establecimiento mercantil denominado "Centro Cultural Real Under", para que en su caso, programara una nueva medición de ruido; sin embargo, como respuesta mediante correo electrónico manifestó lo siguiente: "(...) las molestias por ruido ya no persisten. En consecuencia, no considero necesaria la programación de una medición por el momento (...)". -----

En esas consideraciones, se tiene que durante la operación del establecimiento mercantil denominado "Centro Cultural Real Under", generaba un nivel de fuente emisora de 62.26 dB (A), lo cual excedía los límites máximos permisibles de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, no obstante, los responsable del establecimiento llevaron a cabo las medidas de mitigación adecuadas para reducir el impacto sonoro, mismo que fue corroborado por la persona denunciante, al ya no considerar necesario una nueva medición, toda vez que las molestias por ruido cesaron. -----

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



**CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187**

México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida División del Norte número 3003, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán le aplican las zonificaciones **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) y **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación Sobre Vialidad para Av. División del Norte A – Q de: Circuito Interior – Río Churubusco a: Av. Pacífico, **donde los usos del suelo para restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías aparecen como permitidos en la zonificación HM.**-----
2. En el inmueble objeto de denuncia opera un establecimiento con giro de Centro Cultural de difusión musical, teatral, cine independiente y artísticos en general, con venta de comida preparada y bebidas alcohólicas, denominado "Centro Cultural Real Under", usos del suelo que se encuentran permitidos en la zonificación **HM** (Habitacional Mixto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----
3. El responsable del establecimiento cuenta con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 14 de julio de 2025, con número de folio COAVAP2025-07-140000108273, clave del establecimiento CO2025-07-14AVBA-00077068, para el giro de promotores del sector privado de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que cuentan con instalaciones para presentarlos, con giro específico de Centro cultural de difusión musical, teatral, cine independiente y artísticos en general, denominado "Centro Cultural Real Under", tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, fecha de expedición 07 de julio de 2025, folio número 45973-151SARA25D, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano y establecimiento mercantil.-----
4. En materia ambiental, durante la operación del establecimiento mercantil denominado "Centro Cultural Real Under", generaba un nivel de fuente emisora de 62.26 dB (A), lo cual excedía los límites máximos permisibles de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, no obstante, los responsable del establecimiento llevaron a cabo las medidas de mitigación adecuadas para reducir el impacto sonoro, mismo que fue corroborado por la persona



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-3742-SOT-1187**

denunciante, al ya no considerar necesario una nueva medición, toda vez que las molestias por ruido cesaron.-----

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 y VI, 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.-----

ICP/BGM/BASC