



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**EXPEDIENTE: PAOT-2022-862-SOT-180**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**27 SEP 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-862-SOT-180, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 09 de febrero 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 que se realizan en el predio ubicado en Calle la Quemada número 316, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de febrero 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

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

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas de la Ciudad de México.

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.

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-862-SOT-180

En cuanto establecimiento mercantil, de conformidad con los artículos 19 fracción II y 21 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, son considerados de impacto vecinal los restaurantes, asimismo los restaurantes tendrán como giro principal la venta de alimentos preparados y de manera complementaria la venta de bebidas alcohólicas.

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, 1 vivienda por cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra **prohibido**.

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un inmueble en esquina de cinco niveles, el cual cuenta con diversos locales en planta baja, uno de los cuales se denomina “IPA OPA UPA”, sobre la banqueta se encuentra mobiliario del establecimiento, durante la diligencia se perciben emisiones sonoras relacionadas a música de baja densidad.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante Legal, Poseedor, Encargado, y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se ejercen. Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal de la moral, mediante escrito de fecha 23 de febrero de 2022, realizó diversas manifestaciones y aportó como pruebas, entre otras:

- A) Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos C.A.D. 05174-97 con folio 01013.
- B) copia simple de Solicitud de Traspaso de Establecimiento Mercantil que Opera con Permiso; o Aviso de Traspaso de Establecimiento mercantil de Bajo Impacto folio BJAVACT2021-12-1000336829 y 0.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente para la emisión de Certificados de Uso de Suelo, informar si expidió Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio No. C.A.D. 05174-97, de fecha de expedición 06 de marzo de 1997, para el predio de mérito. Al respecto, dicha Unidad Administrativa informó que el número de folio referido no ampara el uso de suelo y zonificación ejercido por el establecimiento mercantil denominado “IPA OPA UPA”, en consecuencia NO fue emitido por esa Secretaría, así mismo **no se localizaron antecedentes** donde se **acredite como permitido** el uso de suelo para “restaurante con venta de bebidas alcohólicas”.

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace a que cumpla con la zonificación permitida por el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez así como imponer las medidas de seguridad y sanciones pertinentes. Al respecto, dicho Instituto informó que con fecha de 05 de mayo del año en curso, se realizó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y que dichas actas fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación a fin de resolver dicho asunto, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con información relacionada dicho procedimiento administrativo.

Por quanto hace a la materia de establecimiento mercantil, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez informar si para el predio de mérito cuenta con Permiso de Funcionamiento para Establecimientos Mercantiles y/o Licencia de Funcionamiento BJ2013-07-23YAVV-00086271, así como Aviso para Enseres en Vía Pública e instrumentar visita de verificación. Por lo anterior, dicha Dirección informó que cuenta con Aviso de Actualización de Modificación de Permiso folio Único de Trámite BJAVACT2022-04-1900344466 y que se realizará visita de verificación.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-862-SOT-180

Posteriormente se solicitó a la Alcaldía instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, establecimiento mercantil y ocupación de vía pública e imponer las sanciones correspondientes.-----

En conclusión, el uso de suelo para restaurante bar se encuentra **prohibido** por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, y la Constancia con la que pretende acreditar Derechos Adquiridos no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar e informar de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano, realizada el día 5 de mayo de 2022, por personal adscrito a dicho Instituto.-

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, establecimiento mercantil y ocupación de vía pública, así como imponer las sanciones correspondientes. -----

**2.- En materia Ambiental (ruido).**

La Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF\_005\_2015, establece en su numeral 9.2, que los límites máximos permisibles de emisiones sonoras en el punto de referencia, NREC, que deben de cumplir las fuentes emisoras son: en horario de 6:00 a 20:00 horas 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas 62 dB (A) y los límites permisibles de recepción de emisiones sonoras en el punto de denuncia. NFEC, serán; 06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 horas a 06:00 horas de 60 dB (A).-----

Por otro lado, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México en su artículo 30 establece, que los límites máximos permisibles para las emisiones sonoras dentro de los establecimientos mercantiles, sin importar su fuente, se llevara a cabo dentro del rango y horarios: de las 06:00 a 20:00 horas 85 dB(A) y de las 22:00 a las 06:00 horas de 75 dB (A), sin perjuicio de las obligaciones específicas que en otra materia de horarios establezcan esta y otras leyes.--

Al respecto, derivado de lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron emisiones sonoras relacionadas a música de baja intensidad, generados por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "IPA OPA UPA".-----

Por lo anterior, en fecha de 23 de mayo de 2022 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizo un estudio de emisiones sonoras en cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2015, desde punto de denuncia del cual, se desprende que el establecimiento mercantil de impacto vecinal denominado "IPA OPA UPA" en condiciones de operación genera un **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 56,12 dB (A)** lo cual no excede los límites permisibles (62 dB (A)) en un horario de 06:00 a 20:00 horas.-----

No obstante, toda vez que las emisiones sonoras que genera el establecimiento molesta considerablemente a sus vecinos esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Encargado, Apoderado y/o Representante Legal del establecimiento mercantil denominado "IPA OPA UPA", mediante oficio PAOT-05-300/300-6952-2022 de fecha 09 de agosto de 2022, a efecto de exhortar para que realizara las adecuaciones pertinentes al establecimiento, así como respetar los máximos permisibles de emisiones sonoras. Al respecto, mediante llamada telefónica recibida en fecha 26 de agosto de 2022, una persona quien se ostentó como interesada de la personal moral propietaria del establecimiento mercantil denominado "IPA OPA UPA" manifestó haber recibido dicho exhorto en fecha de 25 de agosto de 2022, así mismo se comprometió a tener las emisiones sonoras en niveles adecuados que no generen molestias al exterior del local.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-862-SOT-180

En conclusión, el establecimiento mercantil constituye una fuente emisora que en condiciones de operación genera **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 56,12 dB (A)** lo cual no excede los límites permisibles (62 dB (A)) en un horario de 06:00 a 20:00 horas.

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle la Quemada número 316 local B, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, 1 vivienda por cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcalices se encuentra **prohibido**.
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en esquina de cinco niveles, el cual cuenta con diversos locales en planta baja, uno de los cuales se denomina “IPA OPA UPA”, sobre la banqueta se encuentra mobiliario del establecimiento, durante la diligencia ser perciben emisiones sonoras relacionadas a música de baja densidad.
3. El uso de suelo para restaurante bar se encuentra **prohibido** por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, y la Constancia con la que pretende acreditar Derechos Adquiridos no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
4. Esta Subprocuraduría realizo un estudio de emisiones sonoras en cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2015, desde punto de denuncia del cual, se desprende que el establecimiento mercantil de impacto vecinal denominado “IPA OPA UPA” en condiciones de operación genera un **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 56,12 dB (A)** lo cual no excede los límites permisibles (62 dB (A)) en un horario de 06:00 a 20:00 horas.
5. Corresponde a Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar e informar de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano, realizada el día 5 de mayo de 2022, por personal adscrito a dicho Instituto.
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, establecimiento mercantil y ocupación de vía pública, así como imponer las sanciones correspondientes.

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:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**EXPEDIENTE: PAOT-2022-862-SOT-180**

RESUELVE

**PRIMERO.**- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, Instituto de Verificación Administrativa y a la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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

JANC/WPB/PRVE/DG

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321  
Página 5 de 5

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS