



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6435-SOT-1434
y acumulados**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6435-SOT-1434 y acumulados PAOT-2022-823-SOT-172, PAOT-2022-2586-SOT-657, PAOT-2022-2941-SOT-740, PAOT-2022-2942-SOT-741, PAOT-2022-2943-SOT-742, PAOT-2022-2944-SOT-743, PAOT-2022-2945-SOT-744, PAOT-2022-3196-SOT-842, PAOT-2022-3197-SOT-843 y PAOT-2022-3233-SOT-858, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 10 de diciembre de 2021, 08 de febrero, 12 y 30 de mayo, 06 y 09 de junio de 2022, once personas en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 306, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de 17 de diciembre de 2021, 16 de febrero, 27 de mayo, 14 y 15 de junio y 01 de julio de 2022.--

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación, así también se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ---

1. En materia de Desarrollo Urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que "(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)". -----

Asimismo, el artículo 92 párrafos dos y tres de la Ley antes referida y el artículo 158 del Reglamento de dicha Ley, refieren la clasificación de los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo, siendo estos los siguientes: -----

(...) I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6435-SOT-1434
y acumulados**

derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. 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 de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió (...).

Adicionalmente, en el mismo artículo 158 del Reglamento de la Ley en mención, refiere que la vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente, no obstante, dichos derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 de dicho Reglamento. -----

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

Por otra lado, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el cual refiere que permite al Titular ejercer exclusivamente el giro compatible con el uso de suelo permitido. -----

Asimismo, el artículo 2 fracción XIII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, refiere que se entenderá como establecimiento mercantil con giro de impacto vecinal, las actividades desarrolladas en un establecimiento que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones, en la armonía de la comunidad en términos del artículo 19 de la Ley en mención. Por lo anterior, de conformidad con el último artículo mencionado, dentro de los giros considerados como de Impacto Vecinal, se encuentra el giro de restaurante. Aunado a lo anterior, de acuerdo al artículo 21 de esa Ley, los restaurantes tendrán como giro principal la venta de alimentos preparados y de manera complementaria la venta de bebidas alcohólicas. -----

Así también, de conformidad con el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien dolosamente haga un uso distinto al uso de suelo permitido u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínima de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno); así como la zonificación HO/6/20/Z (lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), concedida por la Norma de Vialidad de Av. División del Norte G - V de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, se encuentran prohibidos. -----



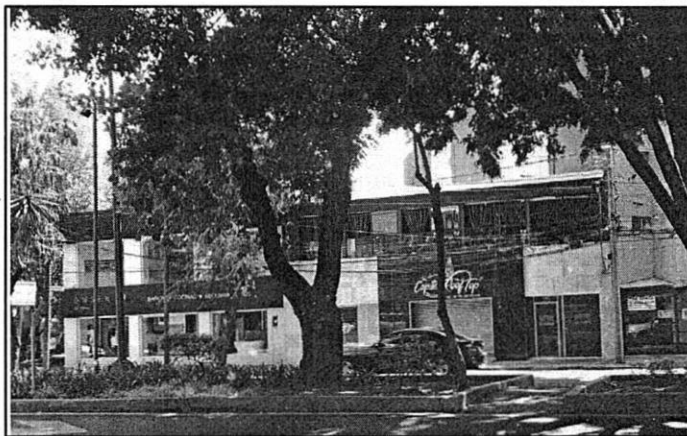
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6435-SOT-1434
y acumulados**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio de dos niveles de altura, el cual alberga un establecimiento mercantil con la denominación social "Capital Roof Top". -----



RECONOCIMIENTO DE HECHOS: 10 DE JUNIO DE 2022

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante legal, Poseedor, Encargado y/o Responsable del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil objeto de denuncia; en respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 17 de junio de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral remitió copia simple de diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio 11135/1993 expedida en fecha 09 de agosto de 1994, en el que se acredita el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----
- Acuse de trámite de del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal correspondiente al folio BJAVERV2022-06-1400348575 de fecha 14 de junio de 2022. -----
- Copia simple de la solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal folio BJAVERV2022-06-1400348575 de fecha 13 de junio de 2022. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-5519-2022 de fecha 23 de junio de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedente de emisión de Certificado de Uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de suelo para el giro de bar. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2925/2022 de fecha 31 de agosto de 2022, remitió en copia simple las siguientes documentales: -----

- Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número CZ-28088 folio 45213 con fecha de expedición del 03 de diciembre de 1996 y vigencia de un año, en el que se determina como condicionado el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6435-SOT-1434
y acumulados**

- Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número CZ-03597 folio 07098 con fecha de expedición del 18 de febrero de 1997 y vigencia de un año, en el que se determina como permitido el uso de suelo para cantina bar. -----

Asimismo, dicha Dirección General refiere que no se tiene conocimiento si las Constancias fueron ejercidas durante el año de vigencia con una Licencia o Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil, en cuyo caso, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble o a causa de modificaciones a los Programas Parciales y/o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor, normatividad vigente al momento de su expedición. En caso contrario, la Constancia expedida, se encontraría sin vigencia. -----

Es de señalar que de conformidad con la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), número 53 BIS, de fecha 06 de mayo de 2005, se abrogó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, versión 1997, el cual junto con sus anexos técnicos fueron publicados el 10 de abril y 31 de julio de 1997, respectivamente y se publicó el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación (ahora Alcaldía) Benito Juárez, el cual se encuentra vigente hasta la fecha. -----

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-362-2022 de fecha 27 de enero de 2022, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, remitir copia de las Declaraciones de Apertura, Licencias de Funcionamiento, Avisos y/o permisos para el funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en el predio objeto de investigación, así como el certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites. En respuesta, mediante oficio DGJG/DGEMEP/SEMEVP/JUDLEMEVP/0874/2022 de fecha 14 de febrero de 2022, remitió en copia simple las siguientes documentales: -----

- Aviso de Registro de Licencia folio único del trámite BJAUREG2012-01-05-00037840 de fecha 05 de enero de 2012, con giro de restaurante autorizado. -----
- Aviso de Revalidación de Permiso folio único del trámite BJAUREV2013-03-08-00074463 de fecha 07 de marzo de 2013, para giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en etapa de prevención. -----
- Aviso de Actualización de Traspaso folio único del trámite BJAUACTION2014-12-0800131105 de fecha 05 de diciembre de 2014, para giro de restaurante en etapa de cerrado autorizado. -----
- Aviso de Revalidación de Permiso folio único del trámite BJAUREV2016-05-2300173483 de fecha 20 de mayo de 2016, para giro de restaurante, en etapa abierta. -----
- Aviso de Actualización de Modificación de Permiso folio único del trámite BJAUACTION2017-09-0700220761 de fecha 07 de septiembre de 2017, con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en etapa abierta. -----
- Permiso de Impacto Vecinal número 000257 folio BJ2012-01-05RAVZ-00037840 de fecha 13 de febrero de 2018, para el establecimiento mercantil con la denominación social "Mar de Plata", para giro de restaurante, emitido con la Constancia de Uso del Suelo folio CZ-03597-97 de fecha 18 de febrero de 1997. -----
- Aviso de Revalidación De Permiso Folio Único Del Trámite BJAUREV2019-05-2300269755 de fecha 23 de mayo de 2019, para giro de restaurante con venta de bebidas alcohólica, etapa de prevención. -----
- Aviso de Actualización de Modificación de Permiso folio único del trámite BJAUACTION2021-07-1500327307 de fecha 14 de julio de 2021, para el cambio de denominación nueva "Capital Roof Top", del establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en etapa abierta. -----

Medellín 202, 5^{TO} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621



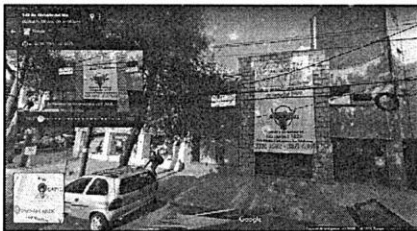
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

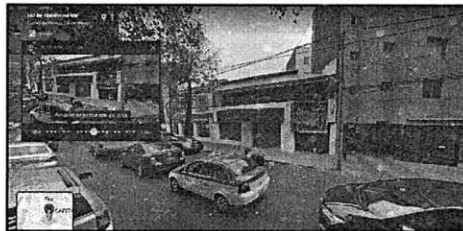
**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6435-SOT-1434
y acumulados**

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 13 de junio de 2022, se realizó la consulta a la página (<http://www.capitalrooftop.com/menu.pdf>), con el fin de obtener información respecto al establecimiento mercantil denominado "Capital Roof Top", ubicado en Avenida División del Norte número 306, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez; al respecto, en la página se desprende el menú que ofrece el establecimiento denunciado, observando que dentro del mismo, se ofrece una variedad de bebidas alcohólicas. -----

Asimismo, en fecha 26 de septiembre de 2022, se realizó la consulta al portal Google Maps con su herramienta Street View, en el que se desprende la operación de un restaurante de octubre de 2008 a julio de 2016 en el predio denunciado y se encontró sin operar en un periodo de julio de 2016 a marzo de 2021; mientras que en junio de 2022, el predio contaba con un establecimiento mercantil con razón social "Capital Roof Top". -----



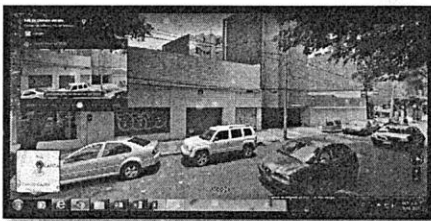
FUENTE: GOOGLE MAPS VÍA STREET VIEW
FECHA: OCTUBRE 2008



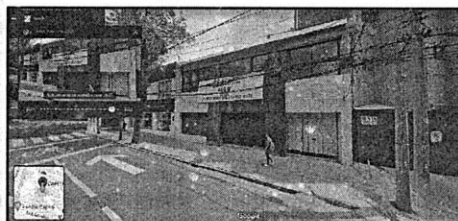
FUENTE: GOOGLE MAPS VÍA STREET VIEW
FECHA: DICIEMBRE 2015



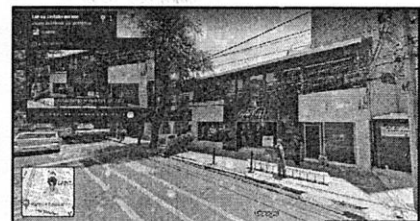
FUENTE: GOOGLE MAPS VÍA STREET VIEW
FECHA: JULIO 2016



FUENTE: GOOGLE MAPS VÍA STREET VIEW
FECHA: AGOSTO 2017



FUENTE: GOOGLE MAPS VÍA STREET VIEW
FECHA: MARZO 2021



FUENTE: GOOGLE MAPS VÍA STREET VIEW
FECHA: JUNIO 2022

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el predio denunciado si bien cuenta con la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número CZ-03597 folio 07098 con fecha de expedición del 18 de febrero de 1997, esta se ejerció fuera del año de vigencia con el Aviso de Registro de Licencia folio único del trámite BJAUREG2012-01-05-00037840 de fecha 05 de enero de 2012. Aunado a que en el periodo de julio de 2016 a marzo de 2021, dejó de funcionar establecimiento mercantil alguno, por lo que se perdió la continuidad por el uso de suelo acreditado con dicha Constancia. -----

Por lo anterior, el establecimiento mercantil requiere contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, conforme al artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, que certifique la zonificación y usos del suelo aplicables conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación (ahora Alcaldía) Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), número 53 BIS, de fecha 06 de mayo de 2005. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6435-SOT-1434
y acumulados**

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-5623-2022 de fecha 27 de junio de 2022, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el establecimiento denunciado, así como informar el resultado de la misma. En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1399/2022 de fecha 19 de julio de 2022, informó que en fecha 08 de julio de 2022, se inició el procedimiento solicitado por esta Entidad. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, dejar sin efectos los Permisos otorgados al establecimiento mercantil denunciado, al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número CZ-03597 y folio 07098 con fecha de expedición del 18 de febrero de 1997, toda vez que no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido; aunado a que el giro para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, se encuentran prohibidos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar e informar respecto a la visita de verificación solicitada por esta Entidad, imponer las medidas de seguridad que en derecho procedan, así como informar el resultado de la misma. -----

2. En materia ambiental (ruido)

Al respecto, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen emisiones de ruido, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de este, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

Por consiguiente, 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). -----

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

Por otro lado, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, prevé en su artículo 27 fracción III, como infracción, entre otras conductas, producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad de los vecinos, hecho que se sancionara con multa por el equivalente de 11 a 40 unidades de medidas o con arresto de 13 a 24 horas o trabajo comunitario de 6 a 12 horas, conforme a los artículos 31 y 32 de la Ley en mención. -----

Asimismo, de acuerdo a los artículos 3 fracción XIII, 82, 115 fracción II y 116 de la ley en cita, es competencia de los Juzgados Cívicos conocer de las infracciones establecidas en esa Ley en virtud de lo cual, por lo que si la persona denunciante considera que se afecta su tranquilidad, puede presentar su queja ante el Juez del lugar donde se haya cometido la infracción de conformidad con la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un predio de dos niveles de altura, el cual alberga un establecimiento mercantil con la denominación



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6435-SOT-1434
y acumulados**

social "Capital Roof Top", en el cual, al momento de la diligencia, dicho establecimiento no se encontraba en operación y no se percibieron emisiones sonoras provenientes de alguna actividad realizada al interior del mismo. -----

Adicionalmente, durante los reconocimientos de hechos posteriores, se percibió ruido generado por el funcionamiento de un extractor del establecimiento mercantil en comento así como el proveniente de los comensales del lugar. -----

Sobre el particular, se giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el programa calendarizado para calendarizado de las acciones implementadas a fin de dar cumplimiento a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 17 de junio de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral manifestó tener el compromiso de respetar lo establecido en el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, así como manejar y controlar los niveles estipulados en la Normatividad aplicable para la Ciudad de México respecto a las ruidos y presentó diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- Escrito con la descripción de acciones para mitigar emisiones sonoras al interior del establecimiento mercantil objeto de denuncia. -----
- Programa de implementación de acciones para mitigar el ruido en una superficie de 180 m². -----
- Trámite de pago de derechos para la autorización de obra interna respecto al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, a efecto de realizar mejoras y control de sonido en el establecimiento denunciado. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría realizó tres Dictámenes Técnicos en materia de ruido en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de los cuales, en el Dictamen Técnico folio PAOT-2022-205-DEDPOT-205 de fecha 30 de junio de 2022, se concluyó lo siguiente: -----

*"(...) **Primera.** Las actividades del restaurante denominado "Capital Roof Top" (...) constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicó la medición acústica, generaba un nivel de fuente emisora corregido de 54.23 dB(A)*

***Segunda.** Las emisiones generadas por la fuente emisora, no exceden los límites máximos permisibles de 60 dB (A) en el punto de denuncia en un horario de las 20:00 a 06:00 horas (...).* -----

Asimismo, en los Dictámenes Técnicos folios PAOT-2022-206-DEDPOT-206 y PAOT-2022-207-DEDPOT-207, de misma fecha, se obtuvo como resultado 52.96 dB (A) y 54.38 dB (A), en punto de denuncia, por lo que no exceden los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

No obstante lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-7392-2022 de fecha 19 de agosto de 2022, dirigido al Apoderado Legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, se exhortó a cumplir la Norma antes referida, mediante el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el establecimiento en comento. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 12 de septiembre de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6435-SOT-1434
y acumulados**

moral manifestó que se encuentran en proceso para la implementación de medidas de mitigación de ruido en el establecimiento. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el establecimiento denunciado, en condiciones de operación, no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, no obstante lo anterior, las mismas son hechos accesorios al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejarán de suceder estos hechos de investigación. -----

El estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas 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 Avenida División del Norte número 306, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínima de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno); así como la zonificación HO/6/20/Z (lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), concedida por la Norma de Vialidad de Av. División del Norte G - V de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, en donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, se encuentran prohibidos. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un predio de dos niveles de altura, el cual alberga un establecimiento mercantil con la denominación social "Capital Roof Top", sin percibir emisiones sonoras en el mismo. Posteriormente, se percibió el funcionamiento de un extractor del establecimiento mercantil en comento, así el proveniente de los comensales del lugar. -----
3. El establecimiento denunciado, cuenta con Aviso de Registro de Licencia folio único del trámite BJAUREG2012-01-05-00037840 de fecha 05 de enero de 2012 para giro de restaurante con permiso de impacto vecinal, emitido con la Constancia de Uso del Suelo folio CZ-03597-97 de fecha 18 de febrero de 1997, así como los Avisos de Revalidación con folios BJAUREV2013-03-08-00074463, BJAUREV2016-05-2300173483 Y BJAUREV2019-05-2300269755; Avisos de Actualización con folios BJAUREV2014-12-0800131105, BJAUREV2017-09-0700220761 y BJAUREV2021-07-1500327307, así como Permiso de Impacto Vecinal con folio BJ2012-01-05RAVZ-00037840, todos relacionados con un establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----
4. El predio denunciado si bien cuenta con la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número CZ-03597 folio 07098 con fecha de expedición del 18 de febrero de 1997, esta se ejerció fuera del año de vigencia con el Aviso de Registro de Licencia folio único del trámite BJAUREG2012-01-05-00037840 de fecha 05 de enero de 2012. Aunado a que en el periodo de julio de 2016 a marzo de 2021, dejó de funcionar establecimiento mercantil alguno, por lo que el establecimiento denunciado requiere contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, conforme al artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, que certifique la zonificación y usos del suelo aplicables conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6435-SOT-1434
y acumulados**

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, dejar sin efectos los Permisos otorgados al establecimiento mercantil denunciado, al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número CZ-03597 y folio 07098 con fecha de expedición del 18 de febrero de 1997, toda vez que no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar e informar respecto a la visita de verificación solicitada por esta Entidad, imponer las medidas de seguridad que en derecho procedan, así como informar el resultado de la misma. -----
7. El establecimiento denunciado, en condiciones de operación, no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, no obstante lo anterior, el ruido denunciado es un hecho accesorio al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejarán de suceder este hecho investigado. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez y al 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/MTJ/MC

Medellín 202, 5^{TO} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621