



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-807-SOT-169

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-807-SOT-169, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 04 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, 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 inmueble ubicado en Calle Río Nilo número 75, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de febrero de 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, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), 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), ambiental (ruido) y establecimiento mercantil, como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Colonia Cuauhtémoc, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y 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. -----

El párrafo segundo del artículo 90 de la citada Ley, establece que los documentos apócrifos no producirán efecto jurídico alguno. -----

Por otro lado, los artículos 19 fracción II y 21 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, normatividad aplicable al momento de admisión de la denuncia ciudadana, establecen que son considerados de impacto vecinal los restaurantes los cuales tendrán como giro principal la venta de alimentos preparados y, de manera complementaria, la venta de bebidas alcohólicas. Asimismo, el artículo 31 de la Ley citada, establece que las personas titulares de los establecimientos mercantiles deberán presentar por medio del Sistema un Aviso de funcionamiento. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la que se desprende que al predio investigado de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20** (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra **prohibido**. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada en el que se constató un inmueble de seis niveles de altura, el cual en su planta baja cuenta con un local comercial denominado "D.V. MARISCOS" con uso de suelo de restaurante. ----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Poseedor, Encargado, Representante Legal 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 el uso de suelo ejercido. Al respecto, quien se ostentó como representante legal de la moral propietaria del establecimiento, mediante escrito de fecha 21 de julio de 2022, recibido en esta Procuraduría en idéntica fecha, realizó diversas manifestaciones, y aportó como medios probatorios copia simple, entre otros documentos, de lo siguiente: -----

- Constancia de Acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, expedido en fecha 10 de febrero de 1997 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con folio 56013, C.A.D. 0801, el cual acredita el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas en una superficie de 500.00 m². -----
- Revalidación de permiso número 00592, con clave única del establecimiento CU2015-12-22PV00162431, con fecha de elaboración del 10 de enero de 2020, para un establecimiento mercantil con giro de restaurante, denominado "Contigo", en una superficie ocupada por el uso de 500.00 m². -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si expidió la Constancia de Acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos NO C.A.D. 0801, con número de folio 56013, de fecha de expedición del 10 de febrero de 1997, para el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en una superficie de 500 m². -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-807-SOT-169

Al respecto, la Dirección de Registros de Planes y Programas de dicha Secretaría, informo que derivado de la búsqueda en el archivo de concentración, se desprende que al resguardo de los expedientes de expedición de Constancias y/o Certificados de Zonificación de uso de suelo del año 1997, solo se tienen del folio **1 al 50,984**, por lo que dicha constancia **NO OBRA, NI FUE EMITIDA** por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedentes y/o registros prediales del inmueble denunciado. Al respecto, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de esa Secretaría, informó que de una búsqueda realizada en su sistema, cuenta con la siguiente información: la superficie del predio es de 415 m², el uso que tiene registrado es (K) Agencias y Centrales de correo y cuenta con una superficie de construcción de 90 m². -----

Es decir, la Constancia con la que se pretende acreditar el uso de suelo ejercido no fue emitida por la autoridad competente y los supuestos derechos adquiridos que pretenden acreditar son inexistentes. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Ahora bien, respecto del legal funcionamiento del establecimiento mercantil, se desprende que a solicitud de esta Subprocuraduría, la Unidad Departamental de Giros Mercantiles de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que derivado de una búsqueda en sus sistema cuenta con antecedente de la solicitud de revalidación de permiso con número de folio CUAVREV2022-03-1600342288, el cual se encuentra en proceso, así como permiso de impacto vecinal folio CU2015-12-22PV00162431, información que proporcionó en copia simple y de la que tiene que la revalidación es para un establecimiento mercantil denominado "CONTIGO", con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en una superficie de 500 m².-----

En este sentido, tal y como quedó evidenciado en párrafos anteriores, el establecimiento mercantil no cuenta con documento que certifique el uso de suelo que se ejerce en el predio, por lo que consecuentemente contraviene con lo dispuesto en el artículo 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. --

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc informo que realizo la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/645/2022, la cual se encuentra en substanciación.-----

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "D.V. Mariscos" con giro de restaurante con venta de bebida alcohólicas ejerce un uso de suelo prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Cuauhtémoc, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredite dicho uso toda vez que la constancia de Acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos NO C.A.D. 0801, con número de folio 56013 no fue emitida por autoridad competente y el permiso de impacto vecinal CU2015-12-22PV00162431 con el que se pretende acreditar el legal funcionamiento fue emitido mediando error por lo que se contraviene lo dispuesto en los artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----



Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar y concluir el procedimiento administrativo con número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/645/2022 e imponer las sanciones procedentes. Así mismo, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las sanciones procedentes, así como negar la revalidación del Permiso, toda vez que no cuenta con un uso de suelo permitido ni certificado con el cual acreditarlo. -----

2. Materia ambiental (ruido).

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el referido artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

Adicionalmente, 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), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60dB(A) para el horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas. -----

De igual manera la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México en su artículo 30 apartado a y b, establece los límites máximos permisibles para las emisiones sonoras dentro de establecimientos mercantiles se determinaran en función de decibeles ponderados en A (dB(A)), Dentro de los establecimientos mercantiles los límites máximos de emisiones sonoras, sin importar su fuente, se llevará a cabo dentro del rango y horarios: a) de las 6:00 a 22:00 85 dB (A), y; b) De las 22:00 a las 6:00 horas será de 75 dB (A). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio denunciado se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "D.V. MARISCOS" con giro de restaurante el cual generaba emisiones sonoras derivadas de música en vivo y comensales. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió Estudio de Emisiones Sonoras, dictamen folio PAOT-2022-350-DEDPOT-350, de fecha 28 de septiembre de 2022, en el que se concluyó lo siguiente: "(...) que la "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicaron las medidas acústicas, generaba un nivel de fuente emisora corregido de 80.28 dB (A). (...) se acredita que la "fuente emisora", en las condiciones (...) **excede** el límite máximo permisible de 65.0 dB (A) en el punto de referencia para el horario de 06:00 a 20:00 horas. (...)". -----

Al respecto, mediante oficio número PAOT-05-300/300-8707-2023, esta Subprocuraduría promovió el cumplimiento voluntario de la normatividad a efecto de que los responsables de las actividades que se denunciaron, adopten practicas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente que puedan generar. -----

En seguimiento a dicha actuación, personal de esta Subprocuraduría realizo un segundo estudio de emisiones sonoras en las condiciones de operación la "fuente emisora" **generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 61.39 dB (A) en un horario de 06:00 a 20:00 horas que no excede los límites permisibles establecidos en la Norma Ambiental NADF_005_2015.** -----



En conclusión, mediante la promoción del cumplimiento voluntario realizado por esta Subprocuraduría, el establecimiento mercantil denunciado disminuyó el nivel de ruido generado y en la última medición generó un **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 61.39 dB (A) el cual no excede** los límites permisibles de 65 dB (A) en un horario de 06:00 a 20:00 horas, establecidos en la Norma Ambiental NADF_005_2013.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 Rio Nilo número 75, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Colonia Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/6/20/** (Habitacional, 6 niveles de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas** se encuentra **prohibido**.-----
2. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con restaurante denominado "D.V. Mariscos".-----
3. El establecimiento mercantil denominado "D.V. Mariscos" con giro de restaurante con venta de bebida alcohólicas ejerce un uso de suelo prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Cuauhtémoc, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredite dicho uso toda vez que la constancia de Acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos NO C.A.D. 0801, con número de folio 56013 no fue emitida por autoridad competente y el permiso de impacto vecinal CU2015-12-22PV00162431 con el que se pretende acreditar el legal funcionamiento fue emitido mediando error por lo que se contraviene lo dispuesto en los artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar y concluir el procedimiento administrativo con número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/645/2022 e imponer las sanciones procedentes. Así mismo, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las sanciones procedentes, así como negar la revalidación del Permiso, toda vez que no cuenta con un uso de suelo permitido ni certificado con el cual acreditarlo. -----
5. Mediante la promoción del cumplimiento voluntario realizado por esta Subprocuraduría, el establecimiento mercantil denunciado disminuyó el nivel de ruido generado y en la última medición generó un **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 61.39 dB (A) el cual no excede** los límites permisibles de 65 dB (A) en un horario de 06:00 a 20:00 horas, establecidos en la Norma Ambiental NADF_005_2013.-----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-807-SOT-169

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, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Alcaldía Cuauhtémoc, 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/BCV