



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 NOV 2019

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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1622-SOT-690, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de mayo de 2019, una persona que en auge 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 ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Sinaloa Número 57, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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.

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano y establecimiento mercantil, por lo cual se realizará el análisis 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.

### 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 del suelo, ambiental (ruido) y establecimiento mercantil, como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

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

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil.

En el caso que nos ocupa, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio ubicado en Calle Sinaloa Número 57, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para hotel no se encuentra permitido toda vez que el predio no se encuentra con frente a un corredor



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1622-SOT-690

**urbano y el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo y la Norma de Ordenación Particular Usos Sujetos a Regulación Específica del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.**

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura observándose un establecimiento mercantil denominado "Hotel Casa Awolly" en el que se llevan a cabo actividades de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas.

Al respecto, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio, dirigido al propietario, representante legal, y/o encargado del establecimiento mercantil ubicado en el predio denunciado.

En respuesta a la solicitud referida, quien se ostentó como representante legal del propietario del establecimiento mercantil en comento, presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó copia de lo siguiente:

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 86072-151GAEL14.
- Permiso de Impacto Vecinal número 00123 de fecha 08 de marzo de 2019.

De lo anterior se desprende que los hechos denunciados en el expediente al rubro citado fueron objeto de análisis en el expediente PAOT-2016-2404-SOT-954 y acumulados PAOT-2016-2406-SOT-956, PAOT-2016-2422-SOT-967, PAOT-2016-2475-SOT-989 y PAOT-2016-2561-SOT-1035, en el cual se emitió Resolución Administrativa de fecha 29 de Junio de 2017, en la que se determinó lo siguiente:

(...)

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Sinaloa Número 57, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, observándose un establecimiento mercantil denominado "Casa Awolly", con un uso de hotel-restaurante el cual se encontraba en funcionamiento, generando emisiones sonoras por la reproducción de música y el funcionamiento, generando emisiones sonoras por la reproducción de música y el funcionamiento de extractores. Así mismo se observaron vehículos estacionados sobre la Calle Sinaloa sin poder determinar si los mismos están asociados al establecimiento investigado. No se constató que los accesos de los inmuebles aledaños se encontraran obstruidos.
2. Al inmueble motivo de denuncia le corresponde la zonificación HM 5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para hotel no se encuentra permitido, por no encontrarse sobre corredor urbano en la Colonia Roma Norte, y el Uso para restaurante se encuentra permitido. Así mismo, dicho inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial y está incluido en el listado de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente.
3. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/526/2017, iniciado en el inmueble motivo de investigación, toda vez que el uso para hotel no se encuentra permitido conforme a la zonificación aplicable al inmueble conforme al



Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. -----

(...)

La Resolución Administrativa, es considerada información pública y puede ser consultada en la página <http://www.paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> de esta Procuraduría. -----

En este sentido, en seguimiento al expediente PAOT-2016-2404-SOT-954 y acumulados, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que el procedimiento administrativo número INVEADF/OV/AFO/097/2018, seguido al establecimiento mercantil denominado "Hotel Casa Awolly" se encuentra en la fase procesal prevista en el artículo 14 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que el área competente con la que cuenta, resolverá lo conducente previo agotamiento de las secuelas procesales correspondientes. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir resolución administrativa dentro del Expediente INVEADF/OV/AFO/097/2018, así como imponer las sanciones procedentes. -----

Respecto a la materia de establecimiento mercantil, en el caso que nos ocupa, el establecimiento mercantil denunciado cuenta con Permiso de Impacto Vecinal número 00123 vigente con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifica el uso de suelo para hotel se encuentra permitido para los predios localizados sobre corredores urbanos; pero el predio objeto de investigación no se encuentra en ese supuesto; por lo que no se acredita el uso de suelo para la expedición del Permiso, en consecuencia carece de uno de los requisitos previstos en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para su emisión. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las medidas procedentes. Así mismo, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Permiso de Impacto Vecinal número 00123. -----

## 2. En materia ambiental (ruido).

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura observándose un establecimiento mercantil denominado "Hotel Casa Awolly" en el que se llevan a cabo actividades de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, no se constataron emisiones sonoras por el funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

No obstante, en un segundo reconocimiento de hechos se constató ruido ejercido por el funcionamiento del establecimiento referido, por lo que se procedió a llevar a cabo un estudio de Emisiones Sonoras desde el domicilio de la persona denunciante, conforme a la Norma-Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 en el cual se determinó que el ruido generado por las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, es de 69.46 dB(A), el cual excede los 60 dB (A) límite máximo permisible en un horario de 20:00 horas a 06:00 desde el punto de denuncia. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al poseedor, propietario y/o encargado del establecimiento investigado. Al respecto, quien se ostentó como representante de la sociedad mercantil Operadora Díaz Díaz Polanco, S. A. de C. V., mediante escrito presentado en esta Institución en fecha 23 de mayo de 2019, presentó en copia simple



Programa Calendarizado de las acciones implementadas con el fin de dar cumplimiento a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un tercer reconocimiento de hechos, en el cual no se constataron emisiones sonoras por el funcionamiento del establecimiento mercantil.

De lo anterior se desprende que derivado de la promoción del cumplimiento voluntario realizado por esta Subprocuraduría, el ruido generado por el funcionamiento del establecimiento ya no se presenta.

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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 Sinaloa Número 57, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, en donde el uso de suelo para hotel **no se encuentra permitido toda vez que el predio no se encuentra con frente a un corredor urbano y el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo y la Norma De Ordenación Particular Usos Sujetos a Regulación Específica.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura observándose un establecimiento mercantil denominado "Hotel Casa Awolly" en el que se llevan a cabo actividades de hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se constató ruido generado por su funcionamiento.
3. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con el cual acreditar como permitido el uso de suelo para hotel y restaurante con venta de bebidas alcohólicas y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 86072-151GAEL14 con el que se pretende acreditar el uso de suelo de hotel, establece expresamente que dicho uso únicamente se permite en los predios ubicados frente a corredores urbanos, sin que el predio denunciado se ubique en dicho supuesto.
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir resolución administrativa dentro del Expediente INVEADF/OV/AFO/097/2018, así como imponer las sanciones procedentes.
5. Cuenta con Permiso de Impacto Vecinal número 00123 vigente emitido con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 86072-151GAEL14 con el cual no se puede acreditar el uso de suelo para el giro pretendido, en consecuencia carece de uno de los requisitos previstos en el Artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para su expedición.
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las medidas procedentes. Así mismo, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Permiso de Impacto Vecinal número 00123.



7. Derivado de la promoción del cumplimiento voluntario realizado por esta Subprocuraduría, el ruido generado por el funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado ya no se presenta. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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

----- R E S U E L V E -----

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

**SEGUNDO.** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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 por duplicado la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/DAW