



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1010-SOT-412 y acumulado PAOT-2019-2591-SOT-1066, relacionado con las denuncias ciudadanas que se llevan en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 19 de marzo y 25 de junio de 2019, dos personas que en augeo al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitaron la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera) por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "La Zaranda Miravalle" ubicado en Plaza Villa Madrid número 17, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 01 abril y 08 de julio de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, VII, 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.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en Plaza Villa Madrid número 17-B, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.

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

En el presente expediente se denuncian presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera). No obstante, derivado de las investigaciones realizadas a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil y obstrucción a la vía pública, por lo que se realizó 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.

En ese sentido, se analizó la normatividad aplicable en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido) y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras que deberán



cumplir los responsables de fuentes emisoras, así como la Ley de Establecimientos Mercantiles para 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)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) vigente, 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 del Distrito Federal (actualmente 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 del Distrito Federal. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V 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. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II 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. -----

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.** -----

Por otra parte, 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 lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitación con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad "Z" lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de una vivienda mínima de área libre y densidad), en donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra **prohibido**, tal y como se observa en la siguiente imagen: -----

SÍMBOLOGÍA							
	Uso Permitido						
	Uso Prohibido						
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO							
Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.		H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en P. B.	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento
							EA Espacios Abiertos

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc



Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de diversos establecimientos mercantiles en el inmueble, entre ellos el establecimiento denominado "La Zaranda Miravalle", con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, y/o encargado del establecimiento ubicado en Plaza Villa Madrid número 17-B, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En ese sentido, 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, 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 14 de noviembre de 2019, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al inmueble objeto de análisis, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose un portal electrónico que publicitaba el establecimiento denunciado (<https://ciudadmx.cmx.gob.mx:8080/seduvi/>), en el que se advierte, advierte que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 12242-181QULU11 de fecha 23 de marzo de 2011, en el que certifica que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc le aplica la zonificación HC/6/20/Z (Habitación con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad "Z" lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de una vivienda mínima de área libre y densidad), asimismo, establece que en una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup> por predio puede destinarlo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, es decir, para uso diverso al que se ejerce. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

No obstante, de la información proporcionada por la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que el establecimiento denunciado cuenta con Permiso para su funcionamiento emitido con base en la Solicitud de Constancia con la que se pretende acreditar los usos de suelo para cafetería, bar y restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, sin especificar la superficie de uso de suelo para cada uno. -----

Ahora bien, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proporcionar copia certificada de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio 029104 con fecha de ingreso 09 de septiembre de 1991, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta. No obstante, de existir dicha Solicitud, la misma no es el documento idóneo para acreditar el uso ejercido, por no ser un documento



regulado por el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, asimismo, carece de vigencia, de acuerdo al artículo 41 del Reglamento de zonificación para el entonces Distrito Federal, normatividad vigente al momento de su expedición el cual limitaba la vigencia de la Solicitud de Constancia de solo un año; es decir, su vigencia fue de 09 de septiembre de 1991 a 09 de septiembre de 1992. -----

Respecto de los supuestos derechos adquiridos que se pretenden hacer valer en la solicitud referida, es importante señalar que existen inconsistencias por cuanto a su origen y continuidad, toda vez que de la información y las documentales proporcionadas por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, se desprende que el uso de suelo registrado desde 01 de enero de 2002 al 02 de marzo de 2008 el uso ejercido fue de **oficinas**, del 03 de marzo de 2008 al 19 de diciembre de 2008 el uso ejercido fue **habitacional** y del 20 de diciembre hasta la fecha el uso de suelo que se ejerce es **mixto**. Así mismo la Dirección General de Servicios de Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que el uso de suelo registrado es de **restaurantes, bares y centros nocturnos**. -

Por otro lado, suponiendo sin conceder que se hubiesen acreditado los derechos adquiridos referidos, habían prescrito en términos de lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que de la información anterior y de los reconocimiento de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se aprovechó el inmueble con usos de suelo diferentes al concedido, se advierte que se realizaron modificaciones a la superficie de uso, toda vez que la Solicitud de Constancia fue expedida para el uso de un restaurante bar, en el predio actualmente se encuentran en funcionamiento cuatro establecimientos mercantiles con giro de bar, restaurantes con venta de bebidas alcohólicas y cafetería, denominados "Café Paraíso", "La Zaranda Miravalle", "Cancino Pizzería" y "La Ventanita", respectivamente. -----

Aunado a lo anterior, se tiene conocimiento de las constancias que obran en el expediente PAOT-2019-1009-SOT-411, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, expidió los Permisos y el Aviso para los establecimientos mencionados en el párrafo que antecede, al amparo de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio 029104 con la cual se pretenden acreditar los derechos adquiridos para el establecimiento mercantil denominado "La Zaranda Miravalle", es importante aclarar que se trata de establecimientos diferentes; sin embargo, todos se encuentran en funcionamiento en el mismo predio. -----

En este sentido, del análisis realizado a las citadas documentales, existe convicción de que el establecimiento denunciado no cuenta con los derechos adquiridos, como se pretende acreditar con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 029104 por lo que fue emitida con error toda vez que existen elementos para determinar la inexistencia de un restaurante con venta de bebidas alcohólicas en una superficie de 694.00 m<sup>2</sup>, anterior a la entrada en vigor de los programas de desarrollo urbano que lo prohibiera, por lo que procede en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México iniciar las acciones tendientes a dejar sin efectos la citada documental. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de uso de suelo, ya que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 029104, documento con el cual se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo del mismo, por no ser vigente y no ser un documento regulado por el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ordenamiento vigente y aplicable, así como carecer de vigencia. -----



Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de contar con la misma, iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 029104 de fecha de ingreso 09 de septiembre de 1991, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), así como imponer las sanciones procedentes. ---

**2.- En materia de establecimiento mercantil y obstrucción a la vía pública.**

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 1, 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. -----

En este sentido, la fracción XIII del artículo 2 en relación con el artículo 19 de dicho ordenamiento, establece que son considerados de Impacto Vecinal los establecimientos mercantiles con giro de restaurante dado que, por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -----

Al respecto, los **establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal deberán**, en términos del artículo 31 de la Ley en cita, **obtener el permiso para su funcionamiento**, el que de conformidad con la fracción VII de dicho artículo, deberá ser emitido con base en un certificado en el que **se señale que el uso del suelo es permitido** para el giro que se pretende operar. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "La Zaranda Miravalle" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se constató la ocupación a la vía pública, con enseres consistentes en mesas y sillas. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, y/o encargado del establecimiento ubicado en Plaza Villa Madrid número 17-B, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento. -----

Por lo tanto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta con Permiso de Impacto Vecinal con número de folio 1737 con fecha de 26 de mayo de 2015, para el establecimiento mercantil denominado "La Zaranda Miravalle"; no obstante, dicho Permiso tenía una vigencia de tres años, es decir, su vigencia feneció el 26 de mayo de 2018. -----

Adicionalmente, se solicitó a esa Dirección General informar si expidió Aviso para la colocación de enseres en vía pública, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, esa Dirección General informó que ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil con número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/045/2018. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "La Zaranda Miravalle" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, no cuenta con Permiso que ampare su legal funcionamiento, toda vez que el referido Permiso con número de folio 1737, se encuentra sin vigencia y en todo caso al haberse emitido con



base en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 029104, se encuentra viciado de nulidad, por lo que, incumple con el artículo 31 de la Ley de Establecimiento Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, emitir la resolución administrativa correspondiente en el expediente AC/DGG/SVR/OVE/045/2018, así como imponer las sanciones que a derecho procedan. -----

Así mismo, en caso de que el Titular del establecimiento mercantil ingrese la solicitud de Permiso, previo a su otorgamiento corroborar que se cumpla con lo establecido en el artículo 31 de la Ley en comento, específicamente por cuanto hace a que cuente con certificado en el que se señale que el uso de suelo está permitido para el giro que se pretende operar, sin que se otorgue valor probatorio a la Solicitud de Constancia con número folio 29104, toda vez que no es el documento idóneo para comprobar el uso de suelo ejercido. -----

### 3.- En materia ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el ruido generado por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "La Zaranda Miravalle" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas; sin embargo, no se constató la emisión de partículas a la atmósfera. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, emitió Estudio de Emisiones Sonoras folio PAOT-2019-549-DEDPOT-337, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, en el cual se determinó que el establecimiento mercantil denominado "La Zaranda Miravalle", constituye una "fuente emisora" que en las condiciones de operación generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de **74.54 dB(A)**, por lo que excede los límites máximos permisibles de 62 dB (A) en el punto de referencia en el horario de 20:00 a 06:00 horas. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Vigilancia e Inspección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en materia ambiental (ruido) por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, el funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado genera emisiones sonoras que exceden los 62 dB (A) límite máximo permisible en un horario de horario de 20:00 a 06:00 horas, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

Por lo anterior, corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar la visita de inspección solicitada en materia ambiental (ruido) por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

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 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 Plaza Villa Madrid número 17-B, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitación con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad "Z" lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de una vivienda mínima de área libre y densidad), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, en donde el uso de suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas** se encuentra **prohibido**. -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento denominado "La Zaranda Miravalle" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, así como la ocupación a la vía pública con enseres consistentes en mesas y sillas, no se constató la emisión de partículas a la atmósfera. -----
3. El establecimiento denominado "La Zaranda Miravalle" no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano.-----
4. Sin que pueda acreditar el uso de suelo ejercido con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 029104, de fecha 09 de septiembre de 1991, toda vez que no es un documento idóneo, por no ser vigente y no ser un documento regulado por el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ordenamiento vigente y aplicable; aunado a que los derechos adquiridos que pretende hacer valer son inexistentes, por lo que el citado instrumento fue emitido mediando error. -----
5. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de contar con la misma, iniciar las acciones legales tendientes a efecto de dejar sin efectos la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 029104 de fecha de ingreso 09 de septiembre de 1991, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), así como imponer las sanciones procedentes.-----
7. No cuenta con Permiso de Impacto Vecinal que ampare su legal funcionamiento, incumpliendo con el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, emitir la resolución administrativa correspondiente en el expediente AC/DGG/SVR/OVE/045/2018, así como imponer las sanciones que a derecho procedan. -----
9. En caso de que el Titular del establecimiento mercantil ingrese la solicitud de Permiso, previo a su otorgamiento corroborar que se cumpla con lo establecido en el artículo 31 de la Ley en comento, específicamente por cuanto hace a que cuente con certificado en el que se señale que el uso de suelo está permitido para el giro que se pretende operar, sin que se otorgue valor probatorio a la Solicitud de Constancia con número folio 29104, toda vez que no es el documento idóneo para comprobar el uso de suelo ejercido. -----
10. Durante los reconocimiento hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se constató que el ruido generado por el funcionamiento del establecimiento es de **74.54 dB(A)**, el cual excede



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1010-SOT-412  
y acumulado PAOT-2019-2591-SOT-1066**

los límites máximos permisibles de 62 dB (A) en el punto de referencia en el horario de 20:00 a 06:00 horas; de acuerdo a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

11. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar la visita de inspección solicitada en materia ambiental (ruido) por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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 las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Secretaría de Medio Ambiente, ambas 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/WPB/EARG