



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 13 DIC 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2019-1302-SOT-527 y acumulados PAOT-2019-1561-SOT-660, PAOT-2019-1563-SOT-662, PAOT-2019-2441-SOT-1024, PAOT-2019-2770-SOT-1111, PAOT-2019-2915-SOT-1157, PAOT-2019-3292-SOT-1286 y PAOT-2019-3334-SOT-1302 relacionados con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de abril de 2019 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido), por las actividades de un bar en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de mayo de 2019.

Con fecha 25 de abril de 2019 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido) y protección civil (riesgo), por las actividades de un bar en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Acumulación de fecha 20 de mayo de 2019.

Con fecha 29 de abril de 2019 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de un bar en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Acumulación de fecha 20 de mayo de 2019.

Con fecha 17 de marzo de 2019 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido), por las actividades de un bar en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Acumulación de fecha 08 de julio de 2019.

Con fecha 04 de julio de 2019 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso de suelo) y protección civil (riesgo), por las actividades de un bar en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Acumulación de fecha 19 de agosto de 2019.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados**

Con fecha 15 de julio de 2019 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido), por las actividades de un bar en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Acumulación de fecha 31 de julio de 2019.

Con fecha 12 de agosto de 2019 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido), por las actividades de un bar en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Acumulación de fecha 27 de agosto de 2019.

Con fecha 12 de agosto de 2019 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido), por las actividades de un bar en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Acumulación de fecha 27 de agosto de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información, verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo, zonificación, conservación patrimonial), establecimiento mercantil (funcionamiento), construcción (ampliación), ambiental (ruido) y protección civil (riesgo), como es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones, Ley de Sistema de Protección Civil, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 todas para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso de suelo)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató la existencia de un inmueble de 16 niveles de altura, en la azotea se observó una estructura metálica en la cual opera un establecimiento mercantil con giro de bar.

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HO 7/20 (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para bar se encuentra permitido conforme a la tabla de usos de suelo del referido Programa.

Adicionalmente, el inmueble de mérito se localiza en zona de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13311 o 13321

Página 2 de 10



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados

Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. Aunado a lo anterior, el inmueble investigado, es colindante con el inmueble ubicado en Calle Tabasco número 198, afecto al patrimonio cultural urbano por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Por lo que respecta a la materia de conservación patrimonial y de acuerdo con la información obtenida de la consulta al expediente formado en la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc para el predio de mérito se constató la existencia del dictamen técnico en área de conservación patrimonial folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0437/2019 de fecha 30 de enero de 2019, a través del cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, considera procedente la realización de trabajos de obra menor en el piso 14 y azotea del inmueble objeto de denuncia. No obstante lo anterior se emitió dicho dictamen para trabajos de obra menor que no corresponden con lo constatado ya que se construyó recientemente el nivel 18 del mismo.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que promovió por propio derecho presentó entre otras documentales copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 572-151AGIR19 con fecha de expedición 10 de enero de 2019, en el que se certifica la zonificación HO 7/20 (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para bar se encuentra permitido.-----

Ahora bien para efecto de mejor proveer, esta Entidad emitió Opinión Técnica PAOT-2019-604-DEDPOT-376 de fecha 11 de julio de 2019, en la cual se concluye lo siguiente: -----

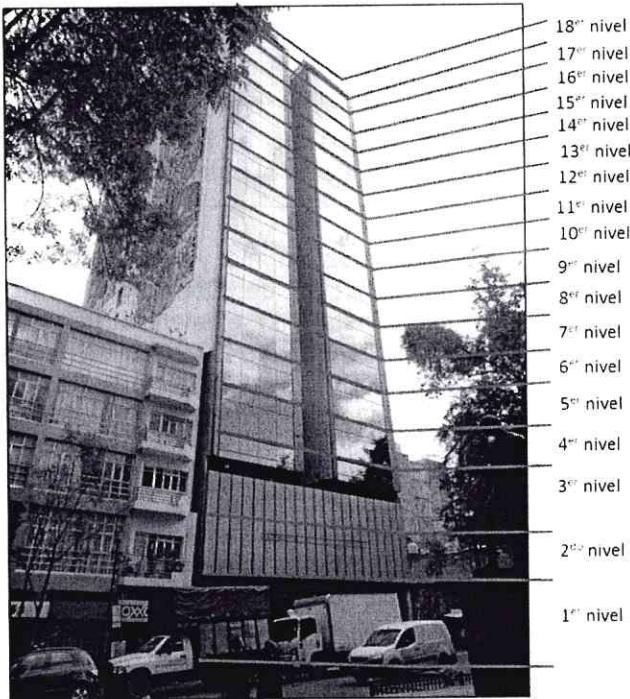
" (...)

- *El predio de referencia, cuenta con una superficie de 695 m², de la cual aproximadamente el 86.33% se encuentra construida (600 m² de desplante), y se constituye por 18 niveles de altura.*
- *Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, el predio de referencia se ubica dentro de Suelo Urbano, aplicándole la zonificación HO 7/20/Z (Habitacional con Oficinas, siete niveles máximos de construcción, 20% de área libre y una densidad Z -Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).*
- *Del análisis multitemporal se obtiene que de febrero del año 2009 hasta febrero de año 2018, en el predio de referencia se encontraba un inmueble permanente de 17 niveles de altura, el cual, durante el reconocimiento de hechos realizado el día 3 de julio de 2019, se observa una ampliación en la azotea del inmueble constituida por una estructura metálica y ventanales polarizados, la cual cuantifica como nivel al no coincidir con algunas de las instalaciones citadas en la Norma General de Ordenación número 8 y en dicha estructura se encuentra en operaciones una terraza-bar denominada "Supra".*

(...)".



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados



Fuente: Opinión Técnica PAOT-2019-604-DEDPOT-376 de fecha 11 de julio de 2019

Cabe señalar que la Norma General de Ordenación número 8 instalaciones permitidas por encima del número de niveles, la cual establece que “(...) *Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido (...)*”.

De lo anterior, se desprende que el nivel construido, consistente en el decimoctavo nivel es destinado para el uso de suelo de un bar, por lo que no se apega a lo permitido a la Norma General de Ordenación número 8.

A mayor abundamiento, si bien el uso de suelo de bar se encuentra permitido por la zonificación aplicable al predio investigado, es decir HO 7/20 (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), dicho uso previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, únicamente establece que sea en los 7 niveles de altura permitidos, por lo que al realizarse la actividad en el decimoctavo nivel no se permitiría dicha actividad, pues concatenado con que la ampliación del decimoctavo nivel rebaso por sí misma la zonificación aplicable, dicha actividad implicaría un cambio de uso de suelo sin cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

En virtud de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, uso de suelo y conservación patrimonial) en el inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez el decimoctavo nivel se destina al uso de bar, lo que no está permitido conforme a la Norma General de Ordenación número 8, asimismo no se apega los niveles permitidos en la zonificación aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc y no cuenta con dictamen técnico en área de conservación patrimonial para los



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados

trabajos ejecutados, e imponer las medidas cautelares correspondientes como pueden ser la suspensión o clausura, y en el momento procesal correspondiente se determinen las sanciones procedentes, considerando particularmente la demolición del decimoctavo nivel construido recientemente a efecto de que se cumpla las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

2.-Materia de establecimiento mercantil (funcionamiento)

Como ya ha sido mencionado durante la investigación realizada por esta Entidad se constató que en el predio investigado existe un cuerpo constructivo de 18 niveles, en donde en el último nivel (nivel 18) opera un establecimiento mercantil con giro de bar.

Cabe señalar que el artículo 10 apartado A, fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevén que los titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal tienen como obligaciones las señaladas en los Apartados "A y B", debiendo contar con Aviso o solicitud de Permiso ingresado al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM).

Asimismo, el artículo 39 de la citada Ley de Establecimientos, establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al sistema para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que promovió por propio derecho presentó entre otras documentales copia simple del Permiso Nuevo de Impacto Vecinal número 00107 con giro de restaurante denominado "Subrosa by Supra", Clave Única de Establecimiento CU2019-01-24PV00259917 y con una superficie ocupada por 360 m².

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta para el inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, con Permiso Nuevo de Impacto Vecinal número 00107 con giro denominado "Subrosa by Supra", Clave Única de Establecimiento CU2019-01-24PV00259917, de fecha 28 de febrero de 2019, que corresponde con las características señaladas en el párrafo que antecede.

En virtud de lo anterior, como se señaló en el apartado de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso de suelo) de la presente resolución, las actividades de bar que se realizan en el decimoctavo nivel del inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no se apegó a lo permitido a la Norma General de Ordenación número 8, ni se apegó los niveles permitidos en la zonificación aplicable al inmueble de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que no puede contar con Aviso y Permiso de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), conforme a los artículos 10 apartado A, fracción XI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

Por lo anterior, las actividades de bar que se realiza en el decimoctavo nivel del inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no puede contar con Aviso y Permiso de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), conforme a los artículos 10 apartado A, fracción XI 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que tiene que acreditarse el uso de suelo respectivo por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento) al inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de imponer las medidas, sanciones



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados

procedentes y las acciones legales necesarias para dejar sin efecto el Permiso Nuevo de Impacto Vecinal número 00107 con giro denominado "Subrosa by Supra".-----

3.- En materia de construcción (ampliación)

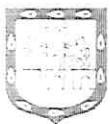
Como ya ha sido mencionado durante la investigación realizada por esta Entidad se constató que en el predio investigado existe un cuerpo constructivo de 18 niveles, en donde en el último nivel (nivel 18) opera un establecimiento mercantil con giro de bar.-----

Para efecto de mejor proveer, esta Entidad Esta Entidad emitió Opinión Técnica PAOT-2019-604-DEDPOT-376 de fecha 11 de julio de 2019, en la cual se determinó lo siguiente:-----

- a) Se incrementó el número de niveles del inmueble objeto de denuncia, ya que se construyó un nivel adicional pasando de 17 niveles a un total de 18 niveles, con lo que se incumple la Norma General de Ordenación número 8 instalaciones permitidas por encima del número de niveles la cual establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, por lo que la construcción de un decimoctavo nivel en el inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, que es destinado para actividades de un bar no se apegue a lo permitido en la Norma General referida y no se apegue a los niveles permitidos en la zonificación aplicable actualmente.-----
- b) Se desprende del análisis multitemporal de febrero del año 2009 hasta febrero de año 2018, en el predio de referencia se encontraba un inmueble preexistente construido de 17 niveles de altura, por lo que no se podría incrementar la altura, ni los niveles del inmueble preexistente, toda vez que la altura máxima permitida es de 7 niveles conforme a la zonificación HO 7/20 (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre) aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta para el predio objeto de denuncia únicamente con Aviso de realización de obras que no requiere registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial número 1082/2019 de fecha 12 de marzo de 2019.-----

En virtud de lo anterior, el inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se realizó la ampliación de un nivel adicional para un total de 18 niveles de reciente construcción destinado para las actividades de un bar, el cual únicamente cuenta con Aviso de realización de obras que no requiere registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial número 1082/2019 de fecha 12 de marzo de 2019, así mismo al no adecuarse a la zonificación que le corresponde al predio de mérito, incumple con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y a contrario sensu de lo establecido en el artículo 72 del referido Reglamento, no es susceptible de regularizarse, consecuentemente, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), en el inmueble objeto de la denuncia, así como imponer, a la brevedad posible, las medidas cautelares correspondientes como pueden ser la suspensión o clausura y en el momento procesal oportuno ordene las sanciones procedentes, dentro de las que se encuentra la demolición del decimoctavo nivel excedente construido recientemente pues hasta febrero de 2018 contaba con 17 niveles en el predio



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados

relacionado con los hechos denunciados, de conformidad con lo establecido en el artículo 254 fracción IV, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

4.- En materia de protección civil (riesgo)

La Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México, en su artículo 17 fracción XVIII prevé las atribuciones de las Alcaldías en materia de protección civil, como la de identificar y elaborar los Dictámenes Técnicos respecto a las condiciones de riesgo de sitios, inmuebles o actividades, en los términos de esa ley y su Reglamento.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, rindió Dictamen Técnico de Riesgo en materia de protección civil en la que determinó que la terraza bar está ubicada en un edificio construido a base de vigas de acero, con muros de block hueco y tabla roca, con losas de concreto armado, en el bar faltan algún extintor y señalamientos por lo que al momento de la visita se cataloga como **riesgo bajo**.--

5.- En materia ambiental (ruido)

Respecto a la materia de ruido, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de diciembre de 2014, dispone que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, por lo que establece que en el punto de referencia NFEC, los decibeles en el horario de 06:00 a 20:00 horas serán de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no se percibió ruido durante la diligencia.-----

No obstante, posteriormente esta Entidad emitió un dictamen en materia de ruido, por la operación de un, bar el que se obtuvo como resultado **53.02 dB (A)** lo que no excede los límites máximos de 60 dB(A) en el punto de denuncia, para el horario de las 06:00 a 20:00 horas establecidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. Sin embargo, al momento de que en el inmueble objeto de la denuncia se respete el uso suelo permitido el ruido que pudiera generarse dejará de existir.-----

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 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. Durante los reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató la existencia de un inmueble de 18 niveles de altura, en donde en el último nivel (nivel 18) opera un establecimiento mercantil con giro de bar.-----
2. Al inmueble objeto de investigación ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO 7/20 (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para bar se encuentra permitido conforme a la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados

para Cuauhtémoc. Adicionalmente se localiza en zona de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. Aunado a lo anterior, el inmueble investigado, es colindante con el inmueble ubicado en Calle Tabasco número 198, afecto al patrimonio cultural urbano por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

3. Esta Entidad emitió Opinión Técnica PAOT-2019-604-DEDPOT-376 de fecha 11 de julio de 2019, en la cual se determinó los siguiente:
 - a) Se incrementó el número de niveles del inmueble objeto de denuncia, ya que se construyó un nivel adicional pasando de 17 niveles a un total de 18 niveles, con lo que se incumple la Norma General de Ordenación número 8 instalaciones permitidas por encima del número de niveles la cual establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, por lo que la construcción de un decimoctavo nivel en el inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, que es destinado para actividades de un bar no se apegue a lo permitido en la Norma General referida y no se apegue a los niveles permitidos en la zonificación aplicable actualmente.-----
 - b) Se desprende del análisis multitemporal de febrero del año 2009 hasta febrero de año 2018, en el predio de referencia se encontraba un inmueble preexistente construido de 17 niveles de altura, por lo que no se podría incrementar la altura, ni los niveles del inmueble preexistente, toda vez que la altura máxima permitida es de 7 niveles conforme a la zonificación HO 7/20 (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre) aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.----
4. El predio de mérito cuenta con dictamen técnico en área de conservación patrimonial folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0437/2019 de fecha 30 de enero de 2019, a través del cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, considera procedente la realización de trabajos de obra menor en el piso 14 y azotea del inmueble objeto de denuncia. Sin embargo lo construido no corresponde con lo autorizado en el referido inmueble ya que se construyó recientemente el nivel 18 del mismo.-----
5. El inmueble cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 572-151AGIR19 con fecha de expedición 10 de enero de 2019, en el que señala el uso suelo de bar se encuentra permitido.-----
6. El establecimiento mercantil cuenta con Permiso Nuevo de Impacto Vecinal número 00107 con giro denominado "Subrosa by Supra", Clave Única de Establecimiento CU2019-01-24PV00259917 de fecha 28 de febrero de 2019, con giro de restaurante y con una superficie ocupada por 360 m², de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc.-----
7. Si bien el uso de suelo para bar se encuentra permitido por la zonificación aplicable al predio investigado, únicamente se permite en los 7 niveles establecidos, por lo que la actividad en los niveles excedentes (11 niveles) no se encontraría permitida como ocurre en el nivel 18 del-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados

inmueble, por lo que dicha actividad implicaría un cambio de uso de suelo sin cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso del suelo) en el inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que se tiene uso de bar en la reciente construcción de un decimoctavo nivel, lo que no está permitido conforme a la Norma General de Ordenación número 8, asimismo no se apega a los niveles permitidos en la zonificación aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y no cuenta con dictamen técnico en área de conservación patrimonial para los trabajos ejecutados, así como imponer las medidas cautelares correspondientes como pueden ser la suspensión o clausura, y en el momento procesal correspondiente se determinen las sanciones procedentes, considerando particularmente la demolición del decimoctavo nivel construido recientemente a efecto de que se cumpla las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
9. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento) al inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de imponer las medidas, sanciones procedentes y las acciones legales necesarias para de dejar sin efecto el Permiso Nuevo de Impacto Vecinal número 00107 con giro denominado "Subrosa by Supra", toda vez que el uso de suelo de bar en el inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no se apega a lo permitido a la Norma General de Ordenación número 8, ni se apega los niveles permitidos en la zonificación aplicable al inmueble de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que no puede contar con Aviso y Permiso de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), conforme a los artículos 10 apartado A, fracción XI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----
10. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta para el predio objeto de denuncia únicamente con Aviso de realización de obras que no requiere registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial número 1082/2019 de fecha 12 de marzo de 2019, sin embargo dicho aviso no ampara la construcción de un nivel adicional.-----
11. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) en el inmueble objeto de la denuncia, así como imponer, a la brevedad posible, las medidas cautelares correspondientes como pueden ser la suspensión o clausura y en el momento procesal oportuno ordene las sanciones procedentes, dentro de las que se encuentra la demolición del decimoctavo nivel excedente construido recientemente pues hasta febrero de 2018 contaba con 17 niveles, ejecutado en el predio relacionado con los hechos denunciados, de conformidad con lo establecido en el artículo 254 fracción IV, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, a efecto de que se cumplan las disposiciones legales en materia de construcción aplicables.-----
12. La Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, rindió Dictamen Técnico de Riesgo en materia de protección civil en la que determinó que la terraza bar está ubicada en un edificio construido a base de vigas de acero, con muros de block hueco y tabla roca, con losas de concreto armado, en el bar faltan algún extintores y señalamientos por lo que al momento de la visita se cataloga como riesgo bajo.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1302-SOT-527
y acumulados

13. Esta Subprocuraduría emitió un dictamen en materia de ruido, por las actividades de un bar ubicado en Calle Álvaro Obregón número 151, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en el que se obtuvo como resultado **53.02 dB (A)** por lo que no excede los límites máximos de 60 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 hrs establecidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. Sin embargo, al momento de que en el inmueble objeto de la denuncia se respete el uso suelo permitido el ruido que pudiera generarse dejará de existir.

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc.

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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JELN/RAGT/AOMP