



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1237-SOT-273

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1237-SOT-273, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 1° de marzo 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido y vibraciones) en el predio ubicado en Calle Coahuila número 187, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de marzo de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información a las autoridades correspondientes 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, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido y vibraciones), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y Norma Ambiental NADF-016-AMBT-2016, todas de la Ciudad de México. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1237-SOT-273

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

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

En relación con lo anterior, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XIII y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso o Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le asigna la zonificación HC 6/20 Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), en donde el uso de suelo para minisúper se encuentra permitido en planta baja. -----

Durante el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia en la que se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en la planta baja se observó la operación de un establecimiento mercantil con giro de minisúper. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten el funcionamiento del establecimiento y remitiera un Programa Calendarizado de acciones ejecutadas para mitigar el ruido generado por las actividades en el establecimiento objeto de denuncia; sin que se diera respuesta al requerimiento. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2452-2022 de fecha 30 de marzo de 2022, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para minisúper se encuentra permitido de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-1237-SOT-273**

conformidad con la tabla de usos del suelo permitidos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc en el predio de mérito y si ha emitido Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acredite el uso de suelo de minisúper en el predio de mérito, de ser el caso remitir copia certificada del mismo, así como de las documentales que sustentaron su emisión. -----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/2280/2022 de fecha 21 de julio de 2022, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis en los archivos electrónicos de esa Dirección se localizaron los siguientes Certificados: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico 17446-182JULI10, expedido en fecha 15 de abril de 2010, que certifica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) y el uso de minisúper (en planta baja) como permitido.-----
- Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos 38347-181PAPE10, expedidos en fecha 16 de julio de 2010, que certifica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) así como, los usos de suelo permitidos. -----

Adicionalmente, la Dirección en comento indicó que la vigencia de los Certificados antes descritos es de 2 años contados a partir del día siguiente de su expedición y al presentarse como trámite para una Declaración de Apertura de Establecimiento Mercantil, ante la Alcaldía correspondiente, en cuyo caso, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficies solicitado en el inmueble o por modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano. -----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/415/2022 de fecha 7 de abril de 2022 el Jefe de Unidad Departamental de Giros Mercantiles de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que después de realizar una búsqueda en el archivo correspondiente a la Unidad Departamental de Giros Mercantiles, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), se advirtió trámite de registro de bajo impacto folio CUAVREG 2011-09-12-00021927, para el giro de minisúper en una superficie de 100 m<sup>2</sup>, misma que se remitió en copia simple, de la que se desprende que para dicho trámite se presentó el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Especifico folio 17446-182JULI10 de fecha 15 de abril de 2010. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que el uso de suelo para minisúper se encuentra permitido en el predio objeto de investigación de conformidad con la zonificación



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-1237-SOT-273**

HC 6/20 Z establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, cuenta con Aviso de bajo impacto y Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para su legal funcionamiento. -----

Es de señalar que, respecto a los hechos manifestados por la persona denunciante de: *"(...) regido bajo el régimen de propiedad en condominio y han incumplido con disposiciones de la Ley de Propiedad en condominio y han pintado el edificio sin autorización de los demás condóminos (...)"*, se informa que es competencia de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, quien tiene por objeto procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para la Ciudad de México, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de la misma en términos de lo dispuesto por el artículo 1 de la Ley en comento, misma que inicia sus actuaciones a instancia de la parte interesada teniendo como vías para presentar la queja la escrita, llamada telefónica y medios electrónicos, que pueden ser consultados en la página electrónica <https://www.prosoc.cdmx.gob.mx/>; por lo que se sugiere a la persona denunciante, acudir a dicha Dependencia.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el inmueble objeto de investigación, a efecto de corroborar que el establecimiento denunciado ocupe la superficie de 100 m<sup>2</sup> manifestada en el trámite de registro de bajo impacto folio CUAVREG 2011-09-12-00021927, para el giro de minisúper, e informar a esta Entidad el resultado de su procedimiento.-----

## **2. En materia ambiental (ruido y vibraciones)**

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Así también, la Ley en comento prevé en sus artículos 61 BIS y 61 BIS 1, que la Licencia Ambiental Única para el Distrito Federal es el instrumento de política ambiental por el que se concentran diversas obligaciones ambientales de los responsables de fuentes fijas que están sujetos a las disposiciones de esta Ley, mediante la tramitación de un solo procedimiento que ampare los permisos y autorizaciones referidos en la normatividad ambiental. Aunado a que los responsables de las fuentes fijas deberán presentar a la Secretaría, en un plazo no mayor a 60 días hábiles a partir del inicio de operaciones del establecimiento, la solicitud correspondiente. -----

Lo anterior, en relación con el artículo 151 del citado Ordenamiento, que prevé que se encuentren prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, correspondientes. -----

En relación con lo anterior, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, prevé que los



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1237-SOT-273

responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, de 62 dB (A) para el horario de las 20:00 a 06:00 horas.-----

Durante el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia en la que se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en la planta baja se observó la operación de un establecimiento mercantil con giro de minisúper, la diligencia fue atendida por el gerente del establecimiento, quien informó que el compresor de los refrigeradores funciona una vez que los refrigeradores alcanzan cierta temperatura. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el programa calendarizado para calendarizado de las acciones implementadas a fin de dar cumplimiento a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013; sin que se diera respuesta a lo solicitado.-----

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2022-159-DEDPOT-159 de fecha 25 de mayo de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que se concluye lo siguiente: -----

*"(...) **Primero. El establecimiento mercantil denominado "Tienda 3B", ubicado en Calle Coahuila número 187, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, constituye una "fuente emisora", que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 54.68 dB(A).***

***Segundo. Las emisiones generadas por la fuente emisora, no exceden los límites máximos permisibles de 60 dB(A) en el punto de denuncia en un horario de 20:00 a 06:00 horas, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 (...).*** -----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-07393-2022 dirigido al Representante Legal del establecimiento objeto de investigación, de fecha 19 de agosto de 2022, notificado en fecha 29 de agosto del mismo año, mediante el cual a través del cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas se exhortó a cumplir la Norma ya referida con anterioridad, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el establecimiento en comento. -----

En conclusión si bien las emisiones generadas por el establecimiento objeto de investigación no exceden el límite máximo permisible establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, dicho



establecimiento, sin embargo se exhorto al representante del establecimiento a adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el establecimiento en comento.-----

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, 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 inmueble ubicado en Calle Coahuila número 187, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HC 6/20 Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), en donde el uso de suelo para minisúper se encuentra permitido.

Cuenta con Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Permitidos con folio 38347-181PAPE10, expedido en fecha 15 de abril de 2010, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que certifica la zonificación antes descrita, así como, los usos de suelo permitidos. -----

Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Especifico 17446-182JULI10, expedido en fecha 16 de julio de 2010 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que certifica la zonificación antes descrita y como uso permitido el de minisúper en planta baja.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos en realizado en el inmueble objeto de denuncia, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en la planta baja se observó la operación de un establecimiento mercantil con giro de minisúper, la diligencia fue atendida por el gerente del establecimiento, quien informó que el compresor de los refrigeradores el cual a decir del gerente funciona una vez que los refrigeradores alcanzan cierta temperatura. -----
3. Para el funcionamiento del establecimiento objeto de denuncia se cuenta con trámite de bajo impacto folio CUAVREG 2011-09-12-00021927, ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles en la Alcaldía Cuauhtémoc, para el giro de minisúper en una superficie de 100 m<sup>2</sup>, en el que se presentó para su trámite el Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Permitidos con folio 17446-182JULI10, expedido en fecha 15 de abril de 2010 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-1237-SOT-273**

4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el inmueble objeto de investigación, a efecto de corroborar que el establecimiento denunciado ocupe la superficie de 100 m<sup>2</sup> manifestada en el trámite de registro de bajo impacto folio CUAVREG 2011-09-12-00021927, para el giro de minisúper, e informar a esta Entidad el resultado de su procedimiento.-----
5. Las emisiones generadas por el establecimiento objeto de investigación no exceden el límite máximo permisible establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, sin embargo se exhorto al representante del establecimiento a adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el establecimiento en comento.-----

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

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 la persona denunciante; así como, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efecto 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/GBM

Medellín 202, piso X, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13621