



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6048-SOT-1303

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6048-SOT-1303, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 22 de noviembre de 2021, 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de un jardín para eventos que se realizan en el predio ubicado en Av. Cordillera de los Andes número 340, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de diciembre de 2021. ---

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, así como una solicitud de información a la autoridad competente, 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, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo 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 ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

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



Expediente: PAOT-2021-6048-SOT-1303

**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio objeto de investigación le corresponde doble zonificación: **AV (Área Verde)** y **HC/4/50/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa), donde **el uso de suelo para jardines para eventos no aparece en la tabla de usos de suelo permitidos.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 06 de julio de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de dos niveles, en el que se ubican diversos comercios. Desde vía pública no se observaron letreros con información referente a un jardín o salón de eventos; sin embargo, se observó un letrero con la denominación "Showroom Andes 340 Macarena Gutiérrez", establecimiento que se encontraba en funcionamiento en los dos niveles del inmueble, en el que se realizaban actividades comerciales de venta de ropa de diversas marcas, accesorios, artículos para el hogar, tratamientos faciales, entre otros, constatando la presencia de trabajadores y consumidores.---

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del Predio objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 08 de julio de 2022, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, aportó en copia simple el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **21942-151RECA21**, con fecha de expedición 27 de octubre de 2021. -----

Cabe señalar que, derivado de la revisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo aportado por el particular, se advierte que **no certifica que los usos de suelo para bazares y/o jardín para eventos están permitidos** en el inmueble investigado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar la zonificación aplicable y remitir todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, expedidos para el predio investigado. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó Certificados de Uso de Suelo en ninguna modalidad. -----



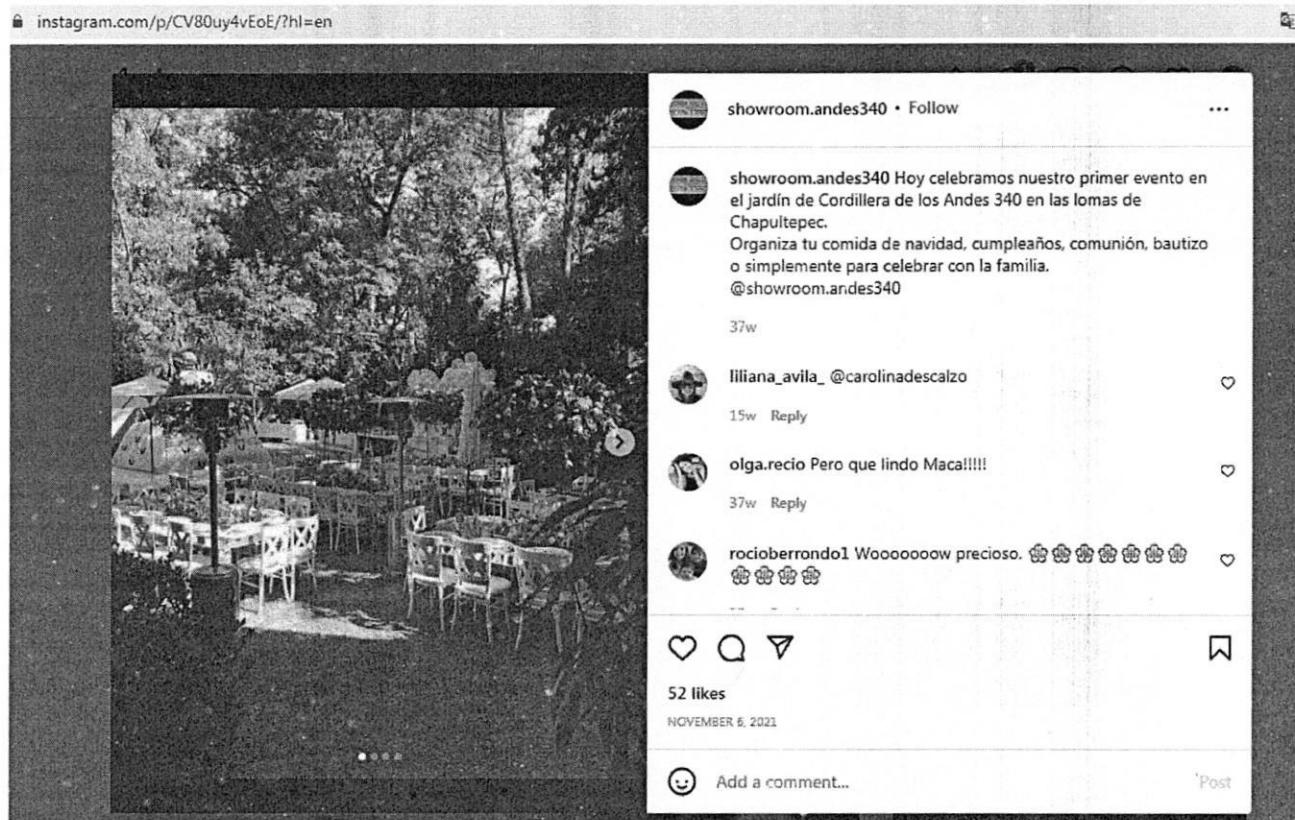
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6048-SOT-1303

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en el Portal del Área de Atención Ciudadana de la SEDUVI, a fin de corroborar la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo presentado por el particular, localizando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **21942-151RECA21**, con fecha de expedición 27 de octubre de 2021.-----

Asimismo, a efecto de allegarse de mayores elementos, en fecha 20 de abril de 2022 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google, constatando la existencia de la página web <https://www.instagram.com/showroom.andes340/?hl=en>, en la que se advierte que en el inmueble objeto de investigación se promociona un Showroom, en el que se ofertan diversas marcas de ropa, accesorios, muebles y gastronomía, además de organizar esporádicamente eventos sociales en el jardín, los cuales comenzaron en noviembre de 2021. -----



En este orden de ideas, se desprende que en el inmueble investigado anteriormente no se realizaban eventos sociales en el jardín del inmueble. -----

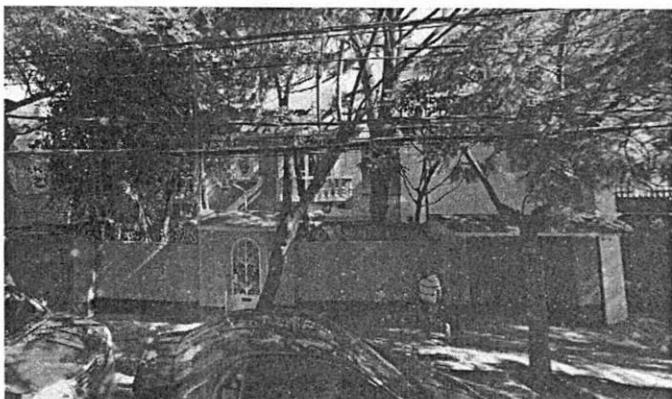


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

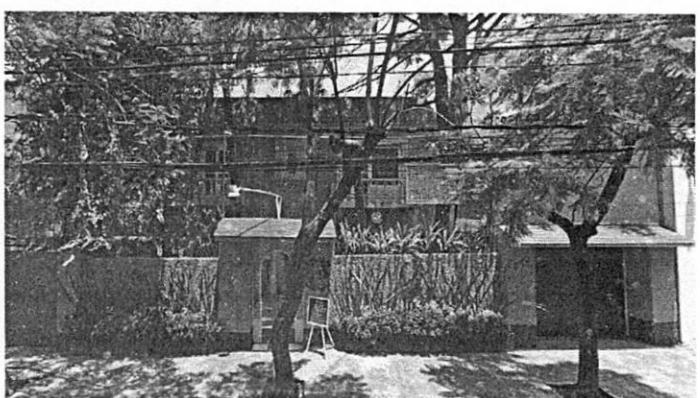
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-6048-SOT-1303

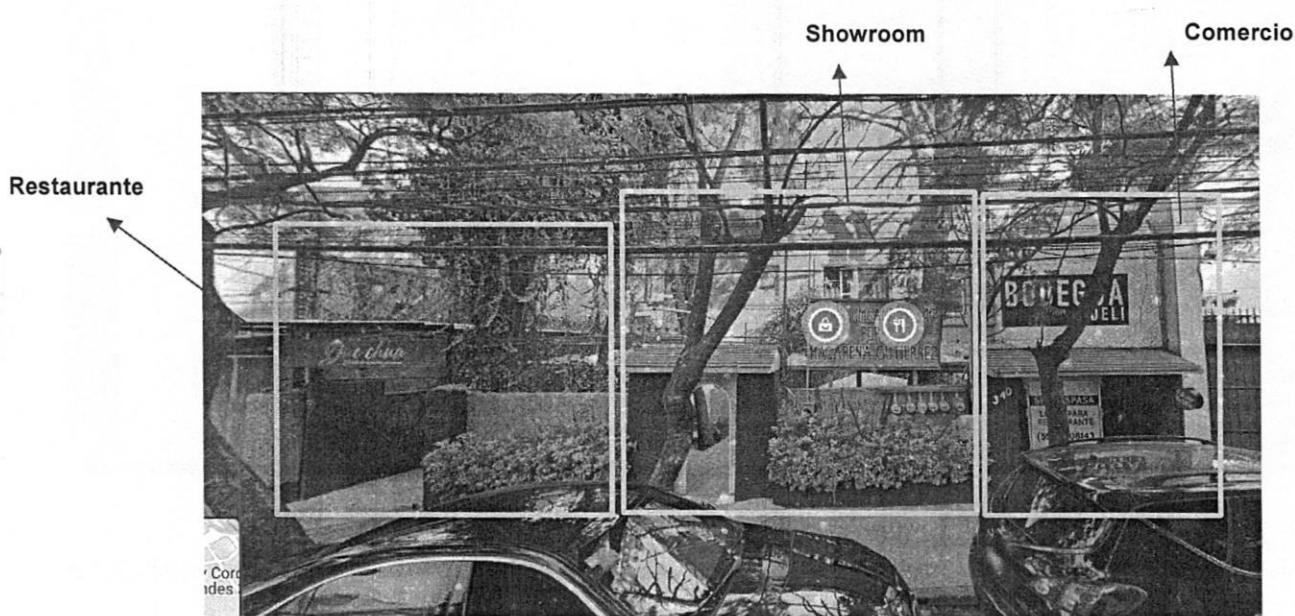
Por otra parte, a efecto de complementar la información constatada en la consulta de página web, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Maps, del cual se desprende que **desde octubre de 2008 hasta octubre de 2017**, el inmueble investigado contaba con características habitacionales, sin advertirse letreros de establecimientos mercantiles; mientras que a partir de **junio de 2018**, se observa un letrero que promociona un Showroom; y para **mayo de 2022**, se advierte que en el inmueble operan diversos establecimientos mercantiles, con giro de restaurante y comercio, además del Showroom, tal y como se observa en las siguientes imágenes:



Fuente: Google Maps. Octubre  
2008-Octubre 2018



Fuente: Google Maps. Junio 2018



Fuente: Google Maps. Mayo 2022



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6048-SOT-1303

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Av. Cordillera de los Andes número 340, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde doble zonificación: **AV (Área Verde) y HC/4/50/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa), donde **el uso de suelo para bazares se encuentra prohibido, mientras que el uso de suelo para jardines para eventos no aparece en la tabla de usos de suelo permitidos**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite dichas actividades mercantiles. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de bazar y de jardín para eventos que se realizan en el Showroom ubicado en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

## 2. En materia ambiental (ruido).

En fecha 26 de mayo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada, que realizó una llamada telefónica a la persona denunciante del expediente citado al rubro, quien manifestó que el ruido generado por las actividades del Showroom ha disminuido, por lo que ya no le es molesto. -----

Asimismo, en fecha 06 de julio de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, sin constatar emisiones sonoras generadas por las actividades de bazar. -----

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, 85 fracción X y 89 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 Av. Cordillera de los Andes número 340, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde doble zonificación: **AV (Área Verde) y HC/4/50/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa), donde el



Expediente: PAOT-2021-6048-SOT-1303

uso de suelo para bazares se encuentra prohibido, mientras que el uso de suelo para jardines para eventos no aparece en la tabla de usos de suelo permitidos. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se observó un inmueble de dos niveles, en el que se ubican diversos comercios. No se observaron letreros con información referente a un jardín o salón de eventos; pero se observó un letrero con la denominación "Showroom Andes 340 Macarena Gutiérrez", establecimiento que se encontraba en funcionamiento en los dos niveles del inmueble, en el que se realizaban actividades comerciales de venta de ropa de diversas marcas, accesorios, artículos para el hogar, tratamientos faciales, entre otros, constatando la presencia de trabajadores y consumidores. Al momento de la diligencia no se constataron emisiones sonoras generadas por las actividades de venta de artículos en el Showroom. -----
3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite los usos de suelo para bazar y jardín para eventos. -----
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de bazar y de jardín para eventos que se realizan en el establecimiento denominado "Showroom Andes 340 Macarena Gutiérrez" ubicado en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. Mediante acta circunstanciada de llamada telefónica de fecha 26 de mayo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar que la persona denunciante manifestó que había cesado la molestia de ruido generada por las actividades del jardín de eventos sociales. -----

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: -----

----- 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 y del Ordenamiento Territorial 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-2021-6048-SOT-1303

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/AOH/SEBC