



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3870-SOT-1037

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ENE 2024

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3870-SOT-1037, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 04 de julio 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Sonora número 180, local 5, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de julio de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitud de información a las autoridades correspondientes, así también, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) y establecimiento mercantil como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México establece que "(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)". -----

De conformidad con el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien dolosamente haga un uso distinto al uso de suelo permitido u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al inmueble en cuestión le aplica la zonificación



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3870-SOT-1037**

H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 22.5 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para bancos, cajeros automáticos y casa de cambio, se encuentra prohibido. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente con frentes sobre calle Ámsterdam, Avenida Sonora y Avenida México, el cual alberga diversos establecimientos mercantiles con diferentes giros en planta baja, entre otros, uno ubicado sobre Avenida Sonora, con giro de banco y denominación social "HSBC". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil objeto de denuncia, sin que al momento de emisión de la presente resolución, se cuente con respuesta al requerimiento. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-006735-2022 de fecha 28 de julio de 2022, se solicitó 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 la operación de un establecimiento mercantil con giro de banco se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio de mérito. De igual forma, informar si cuenta con antecedente de emisión de Certificado de Uso de Suelo que acredite la legalidad de las actividades del inmueble objeto de investigación y, de ser el caso, remitir copia simple de los mismos, así como de las documentales que sirvieron de base para su expedición. En respuesta, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DG/414/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 y SEDUVI/DGOU/DRPP/2770/2022 de agosto de 17 agosto de 2022, la Dirección de Geomática y la Dirección del Registro de Planes y Programas adscritas a esa Dirección General, informaron que el aprovechamiento del suelo para banco en cualquier superficie a ocupar del predio, se encuentra prohibido. Asimismo, que no cuentan con antecedente de emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso del suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio en comento. -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer, 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 (ahora Ciudad de México), 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 29 de enero de 2024, se realizó la consulta de 40 Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en sus diversas modalidades en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Avenida Sonora número 180, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de los cuales para el local 5 del predio en comento solo se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 71778-181GUMA10 de fecha 17 de diciembre de 2010, mismo que certifica como PROHIBIDO el uso de suelo solicitado para banco, por no autorizarlo la tabla de usos del suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que en el predio objeto de denuncia se realizan actividades con giro de banco, el cual no se encuentra permitido conforme a la tabla de usos del suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3870-SOT-1037**

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el establecimiento mercantil objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad que en derecho procedan, así como informar el resultado de las acciones realizadas. -

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

Al respecto, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen emisiones de ruido, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de este, o a retirar los elementos que generan contaminación.-----

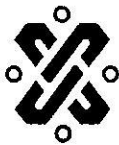
Por consiguiente, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas 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 Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente con frentes sobre calle Ámsterdam, Avenida Sonora y Avenida México, el cual alberga diversos establecimientos mercantiles con diferentes giros en planta baja, entre otros, uno ubicado sobre Avenida Sonora, con giro de banco y denominación social "HSBC", sin percibir emisiones sonoras provenientes de alguna actividad realizada en el sitio durante dichas diligencias. -----

Sobre el particular, se giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil objeto de denuncia, 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 al momento de emisión de la presente resolución administrativa, se cuente con respuesta. -----

Adicionalmente, mediante acta circunstanciada de fecha 20 de enero de 2023, se asentó que derivado de una llamada telefónica para agendar cita para la medición de ruido correspondiente desde punto de denuncia, la persona denunciante informó que el ruido de la alarma no era constante y no tenía un horario determinado, por lo que no se pudo concretar cita para dicha medición. Asimismo, mediante actas circunstanciadas de fechas 08 de febrero, 02 de agosto y 11 de octubre de 2023, se hizo constar que se realizaron llamadas telefónicas a efecto de agendar cita para la medición de ruido correspondiente desde punto de denuncia, sin que se hayan atendido las mismas. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que si bien no fue posible constatar las emisiones de ruido derivadas de las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia, las mismas son hechos accesorios al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejarán de suceder estos hechos de investigación. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3870-SOT-1037**

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 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. -----

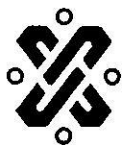
## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Avenida Sonora número 180, local 5, colonia Hipódromo, le aplica la zonificación H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 22.5 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para bancos, cajeros automáticos y casa de cambio, se encuentra prohibido. -----

Asimismo, de lo informado por la Dirección de Geomática y la Dirección del Registro de Planes y Programas adscritas a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficios SEDUVI/DGOU/DG/414/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 y SEDUVI/DGOU/DRPP/2770/2022 de agosto de 17 agosto de 2022, así como de lo asentado mediante acta circunstanciada de fecha 29 de enero de 2024, el establecimiento mercantil con giro de banco no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite como permitido las actividades realizadas en el sitio. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente con frentes sobre calle Ámsterdam, Avenida Sonora y Avenida México, el cual alberga diversos establecimientos mercantiles con diferentes giros en planta baja, entre otros, uno ubicado sobre Avenida Sonora, con giro de banco y denominación social "HSBC", sin percibir emisiones sonoras provenientes de alguna actividad realizada en el sitio durante dichas diligencias. -----
3. En el predio objeto de denuncia se realizan actividades con giro de banco, el cual no se encuentra permitido conforme a la tabla de usos del suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el establecimiento mercantil objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad que en derecho procedan, así como informar el resultado de las acciones realizadas. -----
5. De las constancias que integran el expediente de mérito se desprende que si bien no fue posible constatar las emisiones de ruido derivadas de las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia, las mismas son hechos accesorios al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejarán de suceder estos hechos de investigación. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3870-SOT-1037**

misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAL/C/EBP/MTJ/MC