



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2803-SOT-611

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 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 VI, 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-2021-2803-SOT-611, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de junio de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico la denuncia ciudadana la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, con la que una persona que en apego a los 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) y ambiental (ruido) en el predio ubicado en Calle Peztaozzi número 1250 interior 4, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdos de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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. -----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos



administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, La ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para de la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. 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.-----

Por otra parte, el artículo 92 la Ley en referencia, establece que se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, 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.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio objeto de investigación le asigna la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), en donde el uso de suelo para **bodega y panadería no se encuentran permitidos** de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo de dicho Programa.---

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un edificio conformado por 5 niveles de altura, en la planta baja se observó un establecimiento mercantil con razón social "Casa Pestalozzi", sin embargo no se tuvo acceso al interior 4 por lo que no fue posible constatar las actividades de bodega.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2803-SOT-611

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del establecimiento objeto de denuncia, con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio; en respuesta, mediante correo electrónico de fecha 24 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como interesado manifestó que derivado de la pandemia decidió vender pan y galletas para su manutención.-----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si ha emitido Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acredite el uso de suelo para las actividades de panadería y bodega en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0090/2022 de fecha 14 de enero de 2022, informó que se localizó el Certificado de Acreditación de Uso de suelo por derechos Adquiridos folio de ingreso 45847, folio CE601639/1998, de fecha de expedición 16 de octubre de 1998, donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para "Locales comerciales (2) susceptibles de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 13, en una superficie ocupada por el uso de 21.82 m².-----

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio DGJG/DGEMEP/SEMEVP/JUDLEMEVP/0724/2022, de fecha 4 de febrero de 2022, el Jefe de Unidad Departamental de Licencias de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos de la Alcaldía Benito Juárez, remitió copia del Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio Único del trámite BJAVAP2021-08-3100330422, Clave Única del Establecimiento BJ2021-08-31RAVBA00330422, para el establecimiento denominado Casa Pestalozzi con giro de venta de comida de especialidades con servicio de comedor en el que indica como datos de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, el tipo de Certificado: Certificado de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 17470-184FERA10 de fecha 12/04/2010.-----

En razón de anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 17470-184FERA10 de fecha 12/04/2010 expedido en fecha 11 de mayo de 2010; en respuesta mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1875/2022, de fecha 17 de junio de 2022, informó que localizó el Certificado solicitado el cual corresponde al predio ubicado en Calle Pestalozzi número 01254 interior/local único, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para local comercial en una superficie ocupada por el uso de 70 m².-----

Adicionalmente, mediante actas de llamadas telefónicas de fechas 16 de marzo y 04 de mayo de 2022, realizadas a la persona denunciante se hace constar que manifestó que ya no se realizan las actividades en el sitio, por lo que se actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del



Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir una imposibilidad material para continuar la denuncia.-----

En conclusión del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que si bien no se constataron las actividades objeto de denuncia en el inmueble objeto de investigación, no se encuentran permitidas de conformidad con la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, y a decir de la persona denunciante y del propietario las actividades ya no se realizan.

No se omite señalar, que el para el trámite del Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio Único del trámite BJAAP2021-08-3100330422, Clave Única del Establecimiento BJ2021-08-31RAVBA00330422, se presentó el Certificado de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 17470-184FERA10 de fecha 12/04/2010 expedido en fecha 11 de mayo de 2010, el cual corresponde a un predio diverso al predio objeto de investigación, lo que incumple el artículo 31 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, los cuales refieren los requisitos para obtener el permiso en los giros de impacto vecinal y zonal y que permite al Titular ejercer exclusivamente el giro compatible con el uso de suelo permitido. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio Único del trámite BJAAP2021-08-3100330422, Clave Única del Establecimiento BJ2021-08-31RAVBA00330422, toda vez que se tramita al amparo de un Certificado emitido para otro predio y no así para el ubicado en Calle Pestalozzi número 1250 interior 4, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez. -----

2. En materia ambiental (ruido)

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2803-SOT-611

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 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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se permitió el acceso por lo que no fue posible constatar el ruido derivado de las actividades objeto de denuncia durante la diligencia.-----

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del establecimiento objeto de denuncia, con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio; en respuesta, mediante correo electrónico de fecha 24 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como interesado manifestó que derivado de la pandemia decidió vender pan y galletas para su manutención.-----

Adicionalmente, mediante actas de llamadas telefónicas de fechas 16 de marzo y 04 de mayo de 2022, realizadas a la persona denunciante se hace constar que manifestó que ya no se presenta la molestia de ruido motivo de la denuncia derivado de que ya no se realizan las actividades en el sitio, por lo que se actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir una imposibilidad material para continuar la denuncia.-----

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 Peztalozzi número 1250 interior 4, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio objeto de investigación le asigna la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), en donde



el uso de suelo para **bodega y panadería no se encuentran permitidos** de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo de dicho Programa.-----

Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de suelo por derechos Adquiridos folio de ingreso 45847, folio CE601639/1998, de fecha de expedición 16 de octubre de 1998, donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para "Locales comerciales (2) susceptibles de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 13, en una superficie ocupada por el uso de 21.82 m². -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un edificio conformado por 5 niveles de altura, en la planta baja se observó un establecimiento mercantil, sin embargo, no se tuvo acceso al interior 4 por lo que no fue posible constatar las actividades de bodega, así tampoco, se perciben emisiones sonoras del interior. -----
3. Mediante actas de llamadas telefónicas de fechas 16 de marzo y 04 de mayo de 2022, realizadas a la persona denunciante se hace constar que manifestó que ya no se presenta la molestia de ruido motivo de la denuncia derivado de que ya no se realizan las actividades en el sitio, por lo que se actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir una imposibilidad material para continuar la denuncia.-----
4. Para el trámite del Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio Único del trámite BJA VAP2021-08-3100330422, Clave Única del Establecimiento BJ2021-08-31RAVBA00330422, se presentó el Certificado de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 17470-184FERA10 de fecha 12/04/2010 expedido en fecha 11 de mayo de 2010, el cual corresponde a un predio diverso al predio objeto de investigación, lo que incumple el artículo 31 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio Único del trámite BJA VAP2021-08-3100330422, Clave Única del Establecimiento BJ2021-08-31RAVBA00330422, toda vez que se tramita al amparo de un Certificado emitido para otro predio y no así para el ubicado en Calle Pestalozzi número 1250 interior 4, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez. -----
6. La molestia de ruido motivo de la denuncia ya no se genera derivado de que ya no se realizan las actividades en el sitio. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2803-SOT-611

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 VI, 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 Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, 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/EBP/GBM