



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6716-SOT-1684

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.

Ciudad de México, a

31 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 5 fracciones I y XI, 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6716-SOT-1684, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

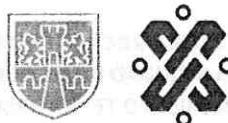
ANTECEDENTES

Con fecha 05 de diciembre 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, denunció ante esta Institución, posibles incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en por el funcionamiento de un bar en el predio ubicado en 1era. Cerrada de Guadalupe I. Ramírez número 3, Colonia Pueblo de San Lucas Xochimilca, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de enero de 2023.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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, IV Bis, 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, y 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), establecimiento mercantil y ambiental (ruido) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, 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) 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. -----

Asimismo, el artículo 92 párrafos dos y tres de la Ley antes referida y el artículo 158 del Reglamento de dicha Ley, refieren la clasificación de los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo, siendo estos los siguientes: -----

“(...) I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió (...)”. -----

En materia de establecimiento mercantil, de conformidad con el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6716-SOT-1684

En relación con lo anterior, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 31 y 34 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, el artículo 26 de la Ley en comento prevé que son considerados de Impacto Zonal los establecimientos mercantiles cuyo giro principal sea la venta y/o distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo, para su consumo en el interior, distinto a los giros mercantiles señalados en el artículo 19 y los establecimientos mercantiles de Impacto Zonal **no podrán ubicarse a menos de trescientos metros de los centros educativos.**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al predio objeto de investigación, le aplica la zonificación Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 2 niveles máximos de altura, 30 % mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 o 1000 m² de terreno) en donde el **uso de suelo para bar se encuentra permitido.**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 niveles con características de vivienda unifamiliar, sin observar ningún tipo de letrero que se refiera datos del establecimiento.

En el último reconocimiento se constató en el inmueble de mérito, una lona que indica "Dentista # 3", sin identificar la existencia y/o funcionamiento de algún bar, el inmueble se encontró cerrado.

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 objeto de denuncia; sin que diera respuesta al requerimiento solicitado.

En relación con lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-244-2023 de fecha 16 de enero de 2023 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 el uso de suelo para bar en el inmueble mérito se encuentran permitidos de conformidad con la tabla de usos del suelo permitidos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco y si ha emitido Certificado



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6716-SOT-1684

de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acredite el uso de suelo para las actividades de bar en el inmueble 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/DRPP/1274/2023 de fecha 21 de marzo de 2023, el Director del Registro de Planes y Programas adscrito a Secretaría informó que al predio de mérito le aplica la zonificación HRC/2/30/R (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Restringida "R" una vivienda por 1, 000 m² de terreno), en donde el aprovechamiento del **uso del suelo para "BAR" se encuentra permitido**. Asimismo, indicó que una vez concluida la búsqueda y el análisis en los archivos electrónicos del área sobre la emisión de Certificados para el predio de interés, no se localizó ingreso alguno para el predio de mérito. -----

Así también, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-00280-2022 de fecha 16 de enero de 2023, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, Informar si cuenta con Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para el establecimiento mercantil con giro de bar en el inmueble referido, así como el certificado de uso de suelo. En respuesta, mediante oficio XOCH13/JLG/0373/2023 de fecha 25 de enero de 2023 la Jefa de Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Xochimilco, informó que se realizó la búsqueda exhaustiva de los archivos físicos y/o electrónicos de esta Unidad Departamental y en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), del que se desprende que el establecimiento en mención no cuenta con registro y/o movimiento alguno, sin embargo, mediante oficio XOCH13/JLG/0374/2023 de fecha 25 de enero de 2023, solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, visita de verificación administrativa y tomar las acciones legales a las que haya lugar por el funcionamiento de un bar. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco el uso de suelo para bar en el inmueble de mérito se encuentra permitido, no obstante, en el inmueble no se constató el funcionamiento de algún establecimiento con ese giro. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de la visita de verificación administrativa solicitada por la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa Alcaldía mediante oficio XOCH13/JLG/0374/2023 de fecha 25 de enero de 2023. -----



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. -----

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, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 niveles con características de vivienda unifamiliar, sin observar ningún tipo de letrero que se refiera datos del establecimiento. -----

En el último reconocimiento se constató en el inmueble de mérito, una lona que indica “Dentista # 3”, sin identificar la existencia y/o funcionamiento de algún bar, el inmueble se encontró cerrado. Cabe mencionar, que durante las diligencias no se constató emisiones sonoras derivadas del funcionamiento de un bar en el inmueble. -----



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 de las acciones implementadas a fin de dar cumplimiento a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013; sin que atendiera el requerimiento. -----

En conclusión, del reconocimiento de hechos realizado en el inmueble no se constató el funcionamiento de un salón de eventos en consecuencia no se percibieron las emisiones generadas por ese giro, lo que 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 la continuación de la investigación. -----

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. Al inmueble ubicado en 1era. Cerrada de Guadalupe I. Ramírez número 3, Colonia Pueblo de San Lucas Xochimanca, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio investigado le aplica la Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 2 niveles máximos de altura, 30 % mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 o 1000 m² de terreno) en donde el **uso de suelo para bar se encuentra permitido**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles, con características de uso habitacional, sin ostentar alguna denominación social con giro de bar, desde la vía pública no se percibió emisiones sonoras derivadas de la operación de algún establecimiento, en el último se constató en el inmueble de mérito, una lona que indica "Dentista # 3", lo que 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 la continuación de la investigación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6716-SOT-1684

3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de la visita de verificación administrativa solicitada por la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa Alcaldía. -----

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 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 y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, 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

