



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4715-SOT-1239

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 2023**

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-2022-4715-SOT-1239**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de agosto 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, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Tula número 13, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de septiembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes 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, 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 a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, La Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF 005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México.

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) y ambiental (ruido).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Tula número 13, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc le aplica la zonificación H/3/20 (habitacional, 3 niveles altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para antros, discotecas y/o centros nocturnos se encuentra prohibido.

Al respecto personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio investigado, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de dos niveles de altura con un cuerpo constructivo en azotea que únicamente se desplanta en una porción del inmueble; dicho inmueble cuenta con un frente de 11 metros aproximadamente y un zaguán metálico al costado sur que sirve como acceso principal, al interior en planta baja se observa una recepción y a decir de una persona que se ostentó como trabajadora informó



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4715-SOT-1239

que, el inmueble en comento opera como oficinas de una casa productora de videos y en ocasiones realizan eventos privados donde únicamente asisten trabajadores; es de señalar que durante la diligencia no se perciben emisiones de ruido por las actividades que se realizan en el inmueble, tampoco se constataron altavoces y/o fuentes fijas que pudieran emitir la contaminación ambiental por ruido. -----

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, quien se ostentó como representante legal de ORIENTA FILMS MÉXICO S.A DE C.V, presentó ante esta Procuraduría en fecha 17 de octubre de 2022 escrito y correo electrónico en el mismos día, en el que manifiesta que únicamente se realizan actividades de oficina en el predio investigado y dichas actividades no generan emisiones de ruido, además presento como medio probatorio, entre otras, copia simple de la siguiente documental: -----

- Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos CAD-0878-94 con folio número 16115 de fecha 19 de julio de 1994, para el uso de suelo de oficinas, en una superficie de 252.05 m<sup>2</sup>. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuahtémoc, informó mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/435/2022 de fecha 31 de octubre de 2022, que después de realizar una búsqueda en los archivos de la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles, así como del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles no se encontró información alguna respecto a la emisión de documentación que ampare la legal operación del establecimiento referido, y mediante oficio AC/DGG/SVR/3152/2022 de fecha 09 de diciembre de 2022, la Dirección General en comento informó que en fecha 05 de diciembre de 2022, se solicitó al Personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignado a esa Alcaldía ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo número AC/DGG/SVR/JUDVGM/EP/OVUS/062/2022, turnando copia de la orden y el acta respectiva a la Subdirección de Calificación de Infracciones, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía en comento. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General de Ordenamiento Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/4487/2022 de fecha 18 de noviembre, que después de realizar la búsqueda en la Unidad de Archivo de Concentración dependiente de la Subdirección de Servicios Generales de la Dirección General de Administración y Finanzas de dicha Secretaría, se encontró con: Constancia de acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio 16115, CAD 0872-94, de fecha de expedición 19 de julio de 1994 para el predio objeto de denuncia donde se convalidan derechos legítimamente adquiridos para oficinas en una superficie de 252.05 m<sup>2</sup>, así mismo se hace mención que: "(...) los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso, y/o continuidad se vea interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del inmueble. (...) el Certificado antes citado, no crea derechos de propiedad o posesión, ni prejuzga sobre ellos o constituye permiso, autorización o licencia alguno (...)")--

En razón de lo antes expuesto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuahtémoc, resolver el procedimiento de verificación instaurado al predio denunciado e imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que a derecho correspondan, toda vez que de las constancias que integran el expediente en el que se actúa se da cuenta que el establecimiento en comento opera sin las documentales correspondientes tramitadas ante la Alcaldía mencionada, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Por otra parte, con la finalidad de acreditar su continuidad y el uso acreditado del inmueble y a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad



de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) afecto de corroborar que las actividades que se realizan en el predio en comento, se apeguen a lo establecido en la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el uso de suelo de oficinas y de ser el caso imponer las medidas o sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad.

Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), como se mencionó anteriormente durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron dichas contravenciones a la materia ambiental, tampoco se observaron elementos o fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación, además quien se ostentó como representante legal informó que únicamente se realizan actividades de oficina en el inmueble objeto de investigación.

Lo anterior se robustece de lo asentado en el acta circunstanciada de fecha 30 de enero de 2022, en la que se hizo constar que se realiza llamada telefónica con la persona denunciante quien informa que el ruido generado por las actividades realizadas en el predio denunciado dejó de generar molestias a partir del acercamiento del personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble objeto de 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, 85 fracción X y 89 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 predio ubicado en Calle Tula número 13, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20 (habitacional, 3 niveles altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para antros, discotecas y/o centros nocturnos se encuentra prohibido.
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado, se constató un inmueble que opera como oficinas de una casa productora de videos, durante la diligencia no se percibieron emisiones de ruido por las actividades que se realizan en el inmueble, tampoco se constataron altavoces y/o fuentes fijas que pudieran emitir la contaminación ambiental por ruido.
3. Para el inmueble de mérito, se cuenta con **Constancia de acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos** con folio 16115, CAD 0872-94, de fecha de expedición 19 de julio de 1994 para el predio objeto de denunciado, donde se convalidan derechos legítimamente adquiridos para oficinas en una superficie de 252.05 m<sup>2</sup>, no obstante los derechos adquiridos prescriben una vez que se deje de ejercer el uso, y/o continuidad sea interrumpida.
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, resolver el procedimiento de verificación instaurado al predio denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, toda vez que no existe documento que ampare la legal operación del establecimiento de mérito, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad.
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a efecto de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4715-SOT-1239

corroborar que las actividades que se realizan en el predio en comento, se apegue a lo establecido en la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el uso de suelo de oficinas y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad.-----

6. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron dichas contravenciones a la materia ambiental, tampoco se observaron elementos, o fuentes fijas que pudieran emitir dichas contaminaciones, además la persona denunciante manifestó que las molestias ocasionadas por el ruido cesaron.-----

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 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 y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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. -----

IGP/RAGT/LDV