



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6088-SOT-1531

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 NOV 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6088-SOT-1531, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 28 de octubre 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Bajío número 338, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de noviembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos previo Acuerdo de habilitación de horas, solicitudes de información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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), establecimiento mercantil y ambiental (ruido) como es: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

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 establecimiento mercantil.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno); en donde el uso de suelo para **estudio y galería de arte** se encuentra **prohibido**, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6088-SOT-1531

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en
Cuauhtémoc

SIMBOLOGÍA

Uso Permitido

Uso Prohibido

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Auditorios, teatros, cines, salas de
concierto y cinetecas, centros de
convenciones, centros de exposiciones,
galerías de arte / museos.

H	HO	HC	HM	CB	E	E.A
Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en P. B.	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría previo acuerdo de habilitación de horas, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "CASA BASH" con giro de estudio y galería de arte. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se hay desahogado dicho requerimiento. -----

En ese sentido, se solicitó en dos ocasiones a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbana y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

En ese sentido, 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, 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 22 de febrero de 2023, realizó una consulta al Sistema de Información Geográfico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) referente al inmueble ubicado en Calle Bajío número 338, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, sin que se encontrará algún Certificado de Uso de Suelo expedido para el uso de suelo ejercido de galería de arte galería de arte. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6088-SOT-1531

Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, a solicitud de esta Subprocuraduría mediante oficio AC/DGG/DG/JUDGM/058/2023, de fecha 20 de junio de 2023, la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles de la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó lo siguiente: -----

"(...) después de realizar una consulta al Archivo correspondiente de la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles, así como al Sistema Electrónico de Aviso y Permisos de Establecimientos Mercantiles, (SIAPEM) no se advirtió antecedente (...)". -----

Por lo que se solicitó a la Dirección General Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa Unidad Administrativa mediante oficios AC/DGG/SVR/JUDVGMMyEP/1164/2023 y AC/DGG/SVR/JUDVGMMyEP/1298/2023 de fecha 01 de agosto y 22 de agosto de 2023, respectivamente, informó que ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVE/452/2023, no obstante lo anterior, dicha Unidad Administrativa no informó en relación a la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada por esta Subprocuraduría. -----

En conclusión, las actividades de estudio y galería de arte que se ejercen en el predio denunciado se encuentran prohibidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, aunado a que de las documentales que obran en el expediente no se advierte Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, asimismo, no cuenta con Aviso de para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto incumpliendo con los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar y emitir resolución administrativa al procedimiento número AC/DGG/SVR/OVE/452/2023 e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

Asimismo, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada, así como imponer las sanciones procedentes. -----

2. En materia ambiental (ruido).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría previo acuerdo de habilitación de horas, no se constató ruido generado por el funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado. -----

No obstante, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio exhortando al representante legal, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado a dar cumplimiento voluntario a los límites máximos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6088-SOT-1531

permisibles establecidos en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una llamada telefónica a la persona denunciante diligencia de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, a efecto de que se agendara una cita para llevar a cabo la medición de ruido objeto de denuncia; sin embargo, la persona denunciante manifestó que el ruido presentado en el sitio ha disminuido, de manera que actualmente no es una molestia, por lo que no era necesaria la medición de emisiones sonoras. -----

De lo antes expuesto, se concluye que derivado de la promoción del cumplimiento voluntario, el establecimiento mercantil denominado "Casa Bash" disminuyó el volumen del ruido que generaba el establecimiento denunciado, a efecto de dar cumplimiento a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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, 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 inmueble ubicado en Calle Bajío número 338, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno); en donde el uso de suelo para **estudio y galería de arte se encuentra prohibido**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría previo acuerdo de habilitación de horas, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "CASA BASH" con giro de estudio y galería de arte. -----
3. Las actividades de estudio y galería de arte que se ejercen en el predio denunciado incumplen con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, toda vez que se encuentran prohibidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc aunado a que de las documentales que obran en el expediente no se advierte Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce. -----
4. El establecimiento mercantil denominado "Casa Bash" con giro de estudio y galería de arte incumple con los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Aviso de para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar y emitir resolución administrativa al procedimiento número AC/DGG/SVR/OVE/452/2023 e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6088-SOT-1531

Asimismo, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada, así como imponer las sanciones procedentes. -----

6. Derivado de la promoción del cumplimiento voluntario, el establecimiento mercantil denominado "Casa Bash" disminuyó el volumen del ruido que generaba. -----

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: -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc para los efectos precisados en el párrafo 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Director de Atención e Investigación de Ordenamiento Territorial "A", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en relación con los artículos 2 fracción XXXVI, 4 y 56 de su Reglamento. -----

| | |

JANC/WPB/EARG