



Expediente: PAOT-2022-6675-SOT-1672

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 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 y 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-2022-6675-SOT-1672, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 02 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, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), por la operación de un jardín de fiestas en el inmueble ubicado en Calle Cadeques número 63, Colonia Cerro de la Estrella, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, 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, 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, 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 (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, las anteriores para 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 (legal funcionamiento)

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de 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. (...)".

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

Por otra parte, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su capítulo I artículo 158 fracción II tercer párrafo, que "(...) Una vez realizado el trámite para el cual fue



Expediente: PAOT-2022-6675-SOT-1672

solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas (...). -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, se desprende que al predio de mérito le corresponde la zonificación **HC/3/40 B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja = una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), donde **el uso de suelo para "jardines para fiestas", se encuentran permitidos**. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por barda perimetral, en cuyo interior se observó mobiliario y adecuaciones para eventos, asimismo, se observa publicidad en fachada de "Jardín de Fiestas Los Cedros". -----

En ese tenor, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del establecimiento mercantil que opera en el inmueble que nos ocupa, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad del funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como encargado del Jardín de fiestas denominado "Los Cedros" que opera en el predio de mérito, mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría el día 17 de mayo de 2023, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia simple de la siguiente documentación: -----

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28447-151BUVI13, expedido el día 27 de septiembre de 2013**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal, el cual contiene inscrita la zonificación **HC/3/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja = una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), así como que **el uso de suelo para "Salones para fiestas infantiles y jardines para fiestas", se encuentran permitidos**. -----
- Aviso de Declaración de Apertura para establecimiento Mercantil folio 3369 de fecha 11 de diciembre de 2006, para el establecimiento denominado "JARDÍN DE EVENTOS LOS CEDROS", con giro de jardín para fiestas infantiles, con fecha de 11 de diciembre de 2006 en el sello de ingreso ante la ventanilla única de la entonces Delegación Iztapalapa. -----

Por lo anterior, con la finalidad de corroborar si para el predio de mérito se emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de lo cual **se desprende que el predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28447-151BUVI13, expedido el día 27 de septiembre de 2013**. -----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informó que emitió la Orden de Visita de Verificación DGJ/SVR/VV/EM/290/2023 en materia de establecimiento mercantil, cuya visita de verificación fue inejecutada el día 22 de marzo de 2023 por oposición, procedimiento que se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que si bien la operación del establecimiento denominado "JARDÍN DE EVENTOS LOS CEDROS" con giro de jardín para fiestas que opera en el predio de mérito, se encuentra permitido de conformidad con la Tabla



Expediente: PAOT-2022-6675-SOT-1672

de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, por lo que suponiendo sin conceder que el establecimiento cuente con el Aviso de Declaración de Apertura para establecimiento Mercantil folio 3369 de fecha 11 de diciembre de 2006, para el establecimiento denominado "JARDÍN DE EVENTOS LOS CEDROS", presentado por quien se ostentó como encargado del establecimiento, a efecto de mejor proveer corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el estado que guarda el procedimiento número DGJ/SVR/VV/EM/290/2023, así como la resolución recaída al mismo, o en su caso llevar a cabo las acciones procedentes a efecto de que se realice nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), asimismo remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2.- En materia de ambiental (ruido).

Al respecto, derivado del contacto realizado por personal adscrito a esta Procuraduría con la persona denunciante dentro del expediente en el que se actúa mediante llamadas telefónicas se levantaron las respectivas actas circunstanciadas correspondientes, de las que se desprende lo siguiente: -----

- **07 de junio de 2023, llamada telefónica** – Se agendó cita para llevar a cabo la medición de emisiones sonoras el día 09 de junio de 2023 a las 19:00 horas. -----
- **09 de junio de 2023, llamada telefónica** – La persona denunciante solicitó cancelar la medición de emisiones sonoras previamente acordada, toda vez que no había actividades en el establecimiento.
- **01 de septiembre de 2023, llamada telefónica** – Se realizó llamada telefónica con la finalidad de realizar el estudio de emisiones sonoras, a lo cual la persona denunciante manifestó no requerir dicho estudio toda vez que las molestias ya no son persistentes. -----

Por lo antes expuesto, al no contar con elementos respecto a la emisión de ruido generado por el funcionamiento del establecimiento mercantil, se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----

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. El predio ubicado en Calle Cadeques número 63, Colonia Cerro de la Estrella, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación HC/3/40 B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja = una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo para "jardines para fiestas", se encuentran permitidos. -----
2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por barda perimetral, en cuyo interior se observó mobiliario y adecuaciones para eventos, asimismo, se observa publicidad en fachada de "Jardín de Fiestas Los Cedros". -----



Expediente: PAOT-2022-6675-SOT-1672

- 3. El establecimiento denominado "JARDÍN DE EVENTOS LOS CEDROS" con giro de jardín para fiestas que opera en el predio de mérito, fue objeto de visita de verificación por parte de la Dirección Ejecutiva de la Alcaldía Iztapalapa, la cual fue inejecutada el día 22 de marzo de 2023 por oposición, cuyo procedimiento se encuentra en substanciación. -----
- 4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el estado que guarda el procedimiento número DGJ/SVR/VV/EM/290/2023, así como la resolución recaída al mismo, o en su caso llevar a cabo las acciones procedentes a efecto de que se realice nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), asimismo remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
- 5. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que no se constató la emisión de ruido proveniente del inmueble investigado, toda vez que el supuesto ruido generado dejo de ser una molestia, en razón de que la persona denunciante canceló las citas para realizar la medición de emisiones sonoras, se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México -

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 y 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 Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 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, así como 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento. -----