



Expediente PAOT-2019-4893-SOT-1764

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 SEP 2021

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 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-2019-4893-SOT-1764, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de diciembre de 2019, 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), construcción (balcón en colindancia) y ambiental (ruido) por las actividades de oficina que se realizan en el inmueble ubicado en calle Pestalozzi número 809, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de enero de 2020. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos solicitud 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, 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (balcón en colindancia) y ambiental (ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas 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), construcción (balcón en colindancia) y ambiental (ruido)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Pestalozzi número 809, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con características de uso habitacional sin que se constatará razón social relacionada con el uso de suelo de oficinas, trabajos de construcción ni emisiones de ruido.-----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta del programa Google Maps identificando que en el inmueble objeto de investigación opera un establecimiento mercantil con giro de oficinas con denominación social "Federación Obrera Emancipadora FOE". -----





**Expediente PAOT-2019-4893-SOT-1764**

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble en cuestión le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficina no se encuentra permitido en la tabla de usos del suelo.-----

Sin embargo, es de señalar que el "Acuerdo por el que se reactiva el programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100.00 m<sup>2</sup> de superficie construida, cuyos giros sean Abasto y Alimento, Venta de Productos Básicos y de Especialidades, Administración y Asistencia Social, de bajo impacto urbano" publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 23 de noviembre de 2018, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, prevé que podrá regularizarse el giro de oficinas, por lo que el establecimiento mercantil en cuestión es regularizable de conformidad con el acuerdo citado, siempre y cuando realice el trámite de registro del establecimiento mercantil en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para su legal funcionamiento.-----

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-020-2020 emitido por esta Entidad, quien se ostentó como propietario del inmueble motivo de denuncia, presentó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1897-241MESE20 de fecha 30 de enero de 2020, en el que se asentó que de conformidad con el "Acuerdo por el que se reactiva el programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100.00 m<sup>2</sup> de superficie construida, cuyos giros sean Abasto y Alimento, Venta de Productos Básicos y de Especialidades, Administración y Asistencia Social" publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 23 de noviembre de 2018 para el inmueble en cuestión el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido; así como el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJAVAL2020-02-1100294371 Clave del establecimiento BJ2020-02-11NAVBA00294371 de fecha 11 de febrero de 2020 para el giro de Oficinas de Organismos Gremiales en una superficie de 100.00 m<sup>2</sup>.-----

No obstante, de las gestiones realizadas por esta Entidad mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/0360/2020 el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó haber ejecutado procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano en fecha 05 de febrero de 2020, por lo que corresponde a dicho Instituto substanciar el procedimiento administrativo iniciado, así como corroborar que se cumpla con el uso de suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100.00 m<sup>2</sup> de superficie construida, tal y como lo establece el "Acuerdo por el que se reactiva el programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100.00 m<sup>2</sup> de superficie construida, cuyos giros sean Abasto y Alimento, Venta de Productos Básicos y de Especialidades, Administración y Asistencia Social, de bajo impacto urbano" -----

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con la materia de construcción (balcón en colindancia) y ambiental (ruido), esta Subprocuraduría exhortó al propietario del inmueble motivo de denuncia a cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones y con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; por lo que dicha persona manifestó que no se ha realizado construcción alguna, añadiendo que el balcón que esta en su inmueble, colinda en su parte lateral con el patio de una casa, por lo que implementó medidas adicionales adosando de piso a techo malla metálica y ciclónica en ese costado, lo cual impide la visibilidad hacia inmuebles colindantes y por cuanto hace al ruido manifestó que no se realiza actividad alguna que genere ruido pero estará al pendiente para tener una sana convivencia con los vecinos. --

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se comunicó vía telefónica con la persona denunciante, con la finalidad de corroborar lo manifestado por el propietario del inmueble; por lo que dicha persona corroboró las medidas implementadas por el denunciado, y a su vez manifestó que con la colocación de la malla metálica y ciclónica en el costado del balcón ya no hay visibilidad hacia su predio; asimismo, refirió





**Expediente PAOT-2019-4893-SOT-1764**

que no ha percibido emisiones sonoras que le sean molestas, por lo que está de acuerdo con la conclusión del expediente. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Entidad realizó un nuevo reconocimiento de hechos, constatando las medias implementadas por la persona denunciada.-----

En virtud de lo anterior, en el inmueble ubicado en calle Pestalozzi número 809, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, se realizan actividades de oficina, mismas que se encuentran prohibidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez; sin embargo dicho uso de suelo es regularizable de conformidad con el "Acuerdo por el que se reactiva el programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto Urbano de hasta 100.00 m<sup>2</sup> de superficie construida, cuyos giros sean Abastos y Almacenamiento, Venta de Productos Básicos y de Especialidades, Administración y Asistencia Social," por lo tanto cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio BJA VAP2020-02-1100294371 Clave del establecimiento BJ2020-02-11NAVBA00294371 para el giro de Oficinas de Organismos Gremiales. -----

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 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Pestalozzi número 809, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con características de uso habitacional sin que se constatará razón social relacionada con el uso de suelo de oficinas, trabajos de construcción, ni emisiones de ruido. -----
2. Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta del programa Google Maps identificando que en el inmueble objeto de investigación opera un establecimiento mercantil con giro de oficinas con denominación social "Federación Obrera Emancipadora FOE". -----
3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble en cuestión le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficina no se encuentra permitido en la tabla de usos del suelo. -----
4. El establecimiento mercantil objeto de denuncia con giro de oficina es regularizable de conformidad con el "Acuerdo por el que se reactiva el programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100.00 m<sup>2</sup> de superficie construida, cuyos giros sean Abasto y Alimento, Venta de Productos Básicos y de Especialidades, Administración y Asistencia Social, de bajo impacto urbano" publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 23 de noviembre de 2018.-----
5. Una persona que se ostentó como propietario del inmueble motivo de denuncia, presentó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1897-241MESE20 de fecha 30 de enero de 2020 y Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 11 de febrero de 2020 folio BJA VAP2020-02-1100294371 Clave del establecimiento BJ2020-02-11NAVBA00294371 para el giro de Oficinas de Organismos Gremiales en una superficie de 100.00 m<sup>2</sup>.--





**Expediente PAOT-2019-4893-SOT-1764**

6. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó haber ejecutado procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano en fecha 05 de febrero de 2020, por lo que corresponde a dicho Instituto concluir el procedimiento administrativo conforme a derecho correspondiendo informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
7. De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con la materia de construcción (balcón en colindancia) y ambiental (ruido), esta Subprocuraduría exhortó al propietario del inmueble motivo de denuncia a cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones y con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; de lo que la persona denunciante manifestó que con la colocación de la malla metálica y ciclónica en el costado de balcón ya no hay visibilidad hacia su predio y refirió que no ha percibido emisiones sonoras que le sean molestas, por lo que está de acuerdo con la conclusión del expediente. -----

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 y al 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. -----

ISP/RMGG/AMMR