



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5171-SOT-1115 Y  
ACUMULADO PAOT-2021-5199-SOT-1124

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 2022**

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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-2021-5171-SOT-1115** y **acumulado PAOT-2021-5199-SOT-1124**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de octubre del 2021, una persona que en augeo al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por la operación de un establecimiento mercantil con giro de baños públicos con servicio de regaderas, en el predio ubicado en Calle Calvario número 164, Colonia Tepeyac Insurgentes, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de octubre del 2021.

Con fecha 12 de octubre del 2021, una persona que en augeo al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por la operación de un establecimiento mercantil con giro de baños públicos con servicio de regaderas, en el predio ubicado en Calle Calvario número 164, Colonia Tepeyac Insurgentes, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de octubre del 2021.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que el domicilio correcto del predio objeto de denuncia es Callejón San Lorenzo número 164, Colonia Tepeyac de Insurgentes, Alcaldía Gustavo A. Madero, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, II, X y XII 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 es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF 005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5171-SOT-1115 Y  
ACUMULADO PAOT-2021-5199-SOT-1124

**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).**

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, se desprende que al predio ubicado en Callejón San Lorenzo número 164, Colonia Tepeyac Insurgentes, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H/2/20** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para baños públicos con servicio de regaderas, no se encuentra permitido.**

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constatando que el predio ubicado en Callejón San Lorenzo número 164, Colonia Tepeyac de Insurgentes, Alcaldía Gustavo A. Madero, **cuenta con una superficie de 67 m<sup>2</sup>.**

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de hechos en el predio objeto a investigación, diligencia en la que se constató un inmueble de 3 niveles de altura con dos accesos en planta baja y publicidad que hace alusión a las actividades de baños públicos, no obstante durante la diligencia no se percibieron emisiones de ruido, tampoco se observaron fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación. --

En razón de lo anterior, quien se ostentó como propietaria del establecimiento en mención, presentó como medios probatorios entre otros, las siguientes documentales:

- Aviso para el funcionamiento del Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles con folio **GAMAVAP2022-02-0700339587** de fecha 04 de febrero, para el giro mercantil de sanitarios y regaderas, operando en una superficie de 21 m<sup>2</sup>, tramitado bajo el amparo del Artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal.

A efecto de mejor proveer, el **Artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México**, prevé que **podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto**, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo. **Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.**

Es de señalar, que de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **el predio objeto de investigación cuenta con una superficie de 67 m<sup>2</sup>**, no obstante, el Aviso para el establecimiento de mérito se realizó bajo el amparo del artículo 37, y cuenta con **una superficie de 21 m<sup>2</sup>, es decir el 31% de la superficie del predio**, lo cual incumple con lo establecido con el artículo 37 antes citado.

En virtud de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero informó mediante oficio **AGAM/DGAJG/DG/SG7JUDGE/0133/2022** de fecha 28 de enero del 2022, **no se encontró Aviso de Registro de Establecimientos Mercantiles para el predio objeto de investigación**; por lo que en fecha 01 de febrero del 2022, se emitió Orden de Visita de Verificación en materia de establecimiento mercantil para el inmueble en cuestión, quedando registrado mediante expediente número. **DVV/SVMS/INVEA/EM/045/2022**.

En conclusión, las actividades que se desarrollan en el inmueble investigado, consistentes en baños públicos y regaderas, no se encuentra permitido por la zonificación aplicable del mismo, asimismo, las actividades que se pretenden acreditar mediante el Aviso para el funcionamiento del Establecimientos Mercantiles con giro de bajo

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte

alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321

Página 2 de 4



impacto con folio **GAMAVAP2022-02-0700339587** en términos del artículo 37 de Ley de Establecimientos Mercantiles, no se ajusta a los dispuesto por el mismo, toda vez que el establecimiento de mérito opera en una superficie mayor al 20% de la superficie del predio, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero substanciar el procedimiento dentro del expediente DVV/SVMS/INVEA/EM/045/2022 y realizar las acciones correspondientes en cumplimiento al artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que a derecho corresponda, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

## 2. En materia ambiental (ruido).

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 percibieron emisiones de ruido, tampoco se observaron fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación, por lo que mediante oficio PAOT-05-300/300-2043-2022 y oficio PAOT-05-300/300-2044-2022, se le solicito a las personas denunciantes aportaran mayores elementos que pudieran determinar dicha contravención, sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta alguna. -----

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. De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, se desprende que al predio ubicado en Callejón San Lorenzo número 164, Colonia Tepeyac, Insurgentes, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H/2/20** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre) **en donde el uso de suelo para baños públicos con servicio de regaderas, no se encuentra permitido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos, se constató un inmueble de 3 niveles de altura con dos accesos en planta baja y publicidad que hace alusión a las actividades de baños públicos, al momento de la diligencia no se percibieron emisiones de ruido, tampoco se observaron fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación. -----
3. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el predio objeto de investigación **cuenta con una superficie de 67 m<sup>2</sup>**, no obstante, el Aviso para el establecimiento de mérito se realizó bajo el amparo del artículo 37, y dicho establecimiento **opera en una superficie de 21 m<sup>2</sup>, es decir el 31% de la superficie del predio.** -----
4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, no cuenta con Aviso de Registro de Establecimientos Mercantiles para el establecimiento investigado; por lo que emitió Orden de Visita de Verificación, quedando registrado en el expediente número. DVV/SVMS/INVEA/EM/045/2022. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno substanciar el procedimiento dentro del expediente DVV/SVMS/INVEA/EM/045/2022 y realizar las acciones correspondientes a efecto de que el establecimiento mercantil investigado cumpla con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5171-SOT-1115 Y  
ACUMULADO PAOT-2021-5199-SOT-1124

Establecimientos Mercantiles respecto a la superficie permitida para el establecimiento, y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que a derecho corresponda, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circscribe 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 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. -----

ISGP/RAGT/LDCM