



Expediente: PAOT-2022-6252-SOT-1570

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 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 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-2022-6252-SOT-1570, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de noviembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), y ambiental (ruido) por las actividades comerciales que se realizan en el predio ubicado en Calle Popocatepetl número 474 interior 302 Torre A, Colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2022.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos 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, y 90 de su Reglamento. -----

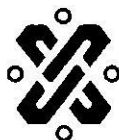
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es: el Programa Delegación vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. -----

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

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido).

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano el cual 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. -----



Expediente: PAOT-2022-6252-SOT-1570

Adicionalmente, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo 151 del citado Ordenamiento, prevé que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, correspondientes. -----

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, es de 63 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas. -----

De conformidad con el Programa Delegacional vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m2 de terreno) y por Norma General de Ordenación sobre Vialidad en Eje 8 Sur Popocatepetl -Ermita, en el tramo G"-H" de Avenida Universidad a Plutarco Elías Calles la zonificación HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató un predio con diversos cuerpos constructivos preexistentes conformados por diversas alturas. Acto seguido, ubicados en el interior de referencia, se observaron características y mobiliario propio de casa habitación, sin observar ninguna actividad diferente a la de vivienda, durante la diligencia no se percibieron ningún tipo de emisiones sonoras. -----

No obstante, lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal y/o poseedor del predio objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades que se realizan en el inmueble; sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta de lo solicitado. -----

Asimismo, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar si en sus archivos existe antecedente de Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para el establecimiento de



Expediente: PAOT-2022-6252-SOT-1570

mérito, así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite. En respuesta, mediante oficio DGAJG/DJ/SJ/05032/2023 de fecha 14 de abril de 2023, la Subdirección Jurídica adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó que, para el predio de referencia, se encontró el "Aviso de Registro de Funcionamiento de Bajo Impacto" folio BJAVALP2021-11-05 denominado "Lavandería y Tintorería City Tres" con giro de lavandería ubicado en el sótano 1 del inmueble de mérito, sin que este corresponda con interior objeto de denuncia. -----

En virtud de lo anterior, y al no haberse constatado los hechos objeto de denuncia, por parte de personal adscrito a esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-3235-2023 de fecha 21 de abril de 2023, se solicitó a la persona denunciante en un término de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente oficio, aporte documentales que acrediten los hechos motivo de la investigación que nos ocupa, toda vez que de las constancias que obran en el expediente no se constataron los mismos, de conformidad con el artículo 86 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que no se constató el funcionamiento de algún establecimiento en el interior 302 Torre A del predio ubicado en Calle Popocatepetl número 474 interior 302 Torre A, Colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez, en consecuencia, tampoco emisiones de ruido derivadas del mismo, por lo que existe una imposibilidad material para continuar la investigación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

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, 90 fracción X y 94 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 Popocatepetl número 474 interior 302 Torre A, Colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m2 de terreno) y por Norma General de Ordenación sobre Vialidad en Eje 8 Sur Popocatepetl -Ermita, en el tramo G"-H" de Avenida Universidad a Plutarco Elías Calles la zonificación HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z).-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con diversos cuerpos constructivos preexistentes conformados por diversas



Expediente: PAOT-2022-6252-SOT-1570

alturas. Ubicados en el interior de referencia, se observaron características y mobiliario propio de casa habitación, sin observar ninguna actividad diferente a la de vivienda. -----

3. De las constancias que integran el expediente se desprende que no se constató ninguna actividad comercial, ni se percibieron ningún tipo de emisiones sonoras, lo que actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir una imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que, en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO. - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO. - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

IANC/EBP/GEM