



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6372-SOT-1417

## 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 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 **PAOT-2021-6372-SOT-1417**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de diciembre de 2021, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de un salón de eventos en el inmueble ubicado en Avenida Ferrocarril de Cuernavaca número 214, colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de enero de 2022. ....

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitud de información y verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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 son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 todas para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. ....



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)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/6/30** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **salón de eventos, se encuentra prohibido.** -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, se constató un inmueble de cuatro niveles de altura, con semisótano y terraza, cuyo giro es de oficinas. Cabe señalar que la terraza es un complemento de las oficinas; asimismo, al momento de la diligencia, no se realizaba ninguna actividad en ella, por lo que no se percibieron emisiones sonoras relacionadas con un salón de fiestas. -----

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante legal del establecimiento mercantil ubicado en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Procuraduría de fecha 29 de julio de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal de la sociedad denominada "BBC OFFICES FC214, S.A. de C.V.", realizó diversas manifestaciones, entre otras que el giro mercantil del inmueble de mérito es de oficinas, mismo que cuenta con planta baja, 3 niveles acondicionados para uso de oficinas, estacionamiento y área libre en la parte superior la cual es de uso común y exclusivo para los usuarios del inmueble; asimismo proporcionó como medios probatorios, las siguientes documentales: -----

- Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil que opera con Permiso o Aviso de Traspaso de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, folio MHAVACT2018-06-1500243436 de fecha 15 de junio de 2018, para giro de oficinas en una superficie de 917.13 m<sup>2</sup>. -----
- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 040829 expedido en fecha 10 de enero de 1992, para regularizar el uso de suelo para oficinas en una superficie a construida de 1,969 m<sup>2</sup>, convalidando Derechos Adquiridos. -----

Dicho lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante oficio PAOT-05-300/300-000519-2022 de fecha 02 de febrero de 2022, informar a esta Subprocuraduría si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan en el predio



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6372-SOT-1417

objeto de investigación; así como instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil e imponer las medidas y sanciones procedentes; sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta en el motor de búsqueda Google, de la que se desprende que en el inmueble investigado opera la razón social "CENTRAL W BUSINESS CENTER" y que de la consulta a la página <http://central.mx/ubicciones/ferrocarril-de-cuernavaca/>, se constató que la misma se dedica a la renta de espacios de trabajo equipados (oficinas), oficinas virtuales y salas de reuniones con áreas de esparcimiento al aire libre (terrazas); asimismo es importante señalar que no ofrece servicios de salón de eventos. -----

En conclusión, quien se ostentó como representante legal de la sociedad denominada "BBC OFFICES FC214, S.A. de C.V.", presentó como medios probatorios Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil que opera con Permiso o Aviso de Traspaso de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, folio MHAVACT2018-06-1500243436 de fecha 15 de junio de 2018 y Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 040829 expedido en fecha 10 de enero de 1992, para regularizar el uso de suelo para oficinas en una superficie a construida de 1,969 m<sup>2</sup>, convalidando Derechos Adquiridos, los cuales no son los documentos idóneos para acreditar el uso de suelo con giro de oficinas, mismo que se encuentra prohibido de conformidad con la zonificación aplicable. -----

En consecuencia, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), respecto de las actividades de oficina que realizan en el inmueble que nos ocupa, solicitada previamente por esta Entidad e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Entidad copia de la Resolución Administrativas que al efecto se emita. -----

## 2. En materia ambiental (ruido)

Como ya se mencionó en el apartado que antecede, toda vez que de las constancias que obran en el expediente que actúa, se desprende que la terraza del inmueble forma parte de las oficinas y es de uso exclusivo de los condóminos así como que al momento de la diligencia no se realizaba ninguna actividad en ella, por lo que no se percibieron emisiones sonoras relacionadas con un salón de fiestas; razón por la cual no se identifica como incumplimiento en la materia que nos ocupa. -----

Lo anterior se robustece, con el levantamiento del acta circunstanciada de llamada telefónica de fecha 20 de enero de 2023, en la que consta la manifestación del denunciante respecto que la molestia de ruido ha cesado. -----



Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en Avenida Ferrocarril de Cuernavaca número 214, colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **salón de eventos y oficinas, se encuentra prohibido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos, se constató un inmueble de cuatro niveles de altura, con semisótano y terraza, cuyo giro es de renta de oficinas. Cabe señalar que la terraza es parte de las oficinas; asimismo, al momento de la diligencia, no se realizaba ninguna actividad en ella. ----
3. El representante legal de la sociedad denominada "BBC OFFICES FC214, S.A. de C.V.", presentó como medios probatorios Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil que opera con Permiso o Aviso de Traspaso de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, folio MHAVACT2018-06-1500243436 de fecha 15 de junio de 2018 y Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 040829 expedido en fecha 10 de enero de 1992, para regularizar el uso de suelo para oficinas en una superficie a construida de 1,969 m<sup>2</sup>, convalidando Derechos Adquiridos, mismos que no son los documentos idóneos para acreditar el uso de suelo con giro de oficinas. -----
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Entidad copia de la Resolución Administrativas que al efecto se emita. -----
5. Toda vez que de las constancias que obran en el expediente que actúa, se desprende que la terraza del inmueble forma parte de las oficinas así como que al momento de la diligencia no se realizaba ninguna actividad en ella, aunado a que la persona denunciante manifestó que el ruido había cesado; razón por la cual no se identifica como incumplimiento en la materia que nos ocupa. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6372-SOT-1417

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/IARV