



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4641-SOT-1223

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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4641-SOT-1223, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de agosto 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) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Cerrada de la Paz número 33, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de agosto de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, se elaboraron tres estudios de emisiones sonoras y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).



Expediente: PAOT-2022-4641-SOT-1223

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).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación E/3/60 (Equipamiento, tres niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre), donde **los usos de suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones se encuentran permitidos; mientras que los usos de suelo para plaza comercial, academias de danza, bares y discotecas se encuentran prohibidos.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 11 de octubre de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de dos niveles que contaba con lonas con información de un estacionamiento 24 horas y pensión, así como de una academia de danza donde se imparten clases de ballet, entre otras. Asimismo, al interior se observaron diversos letreros de aplicaciones de entrega de comida a domicilio y varios vehículos estacionados. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del predio motivo de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito ingresado en esta Procuraduría en fecha 19 de octubre de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de la propietaria del inmueble investigado, manifestó entre otros hechos que: “(...) mi poderdante cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 25 de agosto de 2022, con número de folio 23436-151CECH22, donde claramente se puede apreciar que el uso de suelo para ‘estacionamientos públicos, privados y pensiones’ se encuentra permitido; asimismo, considero importante mencionar que mi poderdante se encuentra en regularización en materia de licencias y permisos ante distintas dependencias respecto a los demás locales comerciales, (...) y toda vez que el establecimiento mercantil que opera de manera regular hasta el momento, es el estacionamiento, **mi poderdante declara Bajo Protesta de Decir Verdad que se abstendrá de operar cualquier uso distinto a los NO establecidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 25 de agosto de 2022 antes descrito, (...)** precisando que el giro que menciona como Bar en realidad es un expendio de cerveza artesanal, no obstante, declaro bajo protesta de decir verdad que el mismo se dejará de operar en el inmueble materia del presente procedimiento de manera definitiva. (...); aportando copia simple del Certificado referido. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4641-SOT-1223

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio objeto de denuncia expidió Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, donde se acredite el uso de suelo para plaza comercial y/o bares. En respuesta, la Dirección de Geomática adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó antecedente alguno en el Sistema de Expedición en Línea de Certificados Únicos de Zonificación de Usos del Suelo Digital. -----

En complemento a lo anterior, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la SEDUVI, informó que para el predio objeto de investigación el aprovechamiento del uso de suelo para **Plaza Comercial y Bares se encuentra prohibido**. -----

Posteriormente, en fecha 16 de noviembre de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos, constatando que el inmueble motivo de denuncia ya no contaba con lonas con información de establecimientos mercantiles y únicamente se constató el funcionamiento del estacionamiento. -----

No obstante, el 10 de febrero de 2023 a las 21:55 horas, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio investigado, y levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que en la fachada del inmueble se observó una manta que anuncia un estacionamiento y otra con información de la renta de locales comerciales; constatando música grabada proveniente del interior. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Maps, en la que se advierte que **desde octubre de 2008 hasta marzo de 2020**, en el inmueble objeto de investigación se ubicaba una preparatoria denominada "Instituto Universitario León Felipe"; posteriormente, en **julio de 2022**, se observan dos lonas en la fachada, con información de un estacionamiento público y una academia de danza; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Octubre 2008



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4641-SOT-1223



Marzo 2020



Julio 2022

Fuente Google Maps

Adicionalmente, en fecha 11 de abril de la presente anualidad, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en el domicilio objeto de investigación, constatando un estacionamiento que se encontraba en funcionamiento; sin embargo, al interior se observó un letrero con información de un evento denominado "HOUSE FLOWER PARTY", a realizarse el 20 de abril de 2023.

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por la realización de eventos sociales en el inmueble motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En respuesta, la Subdirección de Órdenes de Verificación adscrita a la Dirección Ejecutiva en comento, informó que en fecha 03 de mayo de 2003, se emitió Orden de Visita de Verificación con número de expediente 0041/2023/EM para el inmueble de referencia, procedimiento administrativo que se encuentra en substanciación.



Expediente: PAOT-2022-4641-SOT-1223

Posteriormente, durante un reconocimiento de hechos realizado el 23 de mayo de 2023 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente 0041/2023/EM, de fecha 04 de mayo de 2023, colocados en el portón de acceso del inmueble investigado. Además, se observó un letrero con información de una academia de danza que imparte clases de ballet y un caballete con publicidad de venta de comida. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Cerrada de la Paz número 33, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **E/3/60** (Equipamiento, tres niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones se encuentran permitidos; mientras que los usos de suelo para plaza comercial, academias de danza, bares y discotecas se encuentran prohibidos, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades mercantiles de realización de eventos sociales ni las actividades de la academia de danza. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente **0041/2023/EM**, e imponer las sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; así como valorar en su procedimiento el contenido de la presente resolución administrativa, toda vez que en el inmueble investigado los usos de suelo para plaza comercial, academias de danza, bares y discotecas se encuentran prohibidos y por lo tanto no están sujetos a regularización. -

2. En materia ambiental (ruido).

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en horario nocturno por personal adscrito a esta unidad administrativa, en fecha 10 de febrero de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que se percibieron emisiones sonoras generadas por música grabada, provenientes del inmueble objeto de investigación, por lo que se realizó una medición de ruido en el punto de denuncia. -----

Posteriormente, en fecha 15 de febrero de 2023, esta Subprocuraduría elaboró un estudio de emisiones sonoras, en el que se determinó que las actividades realizadas al interior del inmueble investigado constituyen una fuente emisora, que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, generaban un nivel sonoro de **55.95 dB (A)**, por lo que no exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras de 60 dB (A) en el punto de denuncia, para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Con independencia de lo anterior, a efecto de mejor proveer y atender el principio de exhaustividad en la investigación de la denuncia presentada, en fecha 20 de abril de 2023, personal adscrito a esta



Expediente: PAOT-2022-4641-SOT-1223

Entidad realizó dos mediciones de emisiones sonoras en los sitios señalados por la persona denunciante como los de mayor molestia. -----

En razón de lo anterior, en fecha 21 de abril de 2023, esta Subprocuraduría elaboró los estudios de emisiones sonoras correspondientes, en los que se determinó que las actividades realizadas en el inmueble objeto de investigación constituyen una fuente emisora, que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicaron las mediciones acústicas, generaban un nivel sonoro de **69.81 dB (A)** y **74.84 dB (A)**, por lo que **exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras** de 63 dB (A) en punto de denuncia, para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Al respecto, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Representante Legal del establecimiento mercantil objeto de denuncia, a implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado el 23 de mayo de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que el inmueble motivo de denuncia contaba con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, sin percibir emisiones sonoras provenientes del interior. -----

De lo antes expuesto, se concluye que las emisiones sonoras generadas por música grabada en el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 33, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, rebasan los límites máximos permisibles que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; no obstante, durante el reconocimiento de hechos más reciente realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble cuenta con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Finalmente, y como se ha analizado en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)”, en el predio investigado **las actividades de bares y discotecas se encuentran prohibidas**, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, por lo que una vez que el predio se sujeté a los usos de suelo permitidos, en cumplimiento a la zonificación establecida en el Programa referido, las emisiones sonoras dejarán de presentarse. -----



Expediente: PAOT-2022-4641-SOT-1223

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. Al predio ubicado en Cerrada de la Paz número 33, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **E/3/60** (Equipamiento, tres niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre), donde **los usos de suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones se encuentran permitidos**; mientras que **los usos de suelo para plaza comercial, academias de danza, bares y discotecas se encuentran prohibidos**.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble de dos niveles que contaba con lonas con información de un estacionamiento público y una academia de danza, así como un letrero referente a la renta de locales comerciales. Asimismo, en fechas 10 de febrero y 20 de abril de 2023, se constataron emisiones sonoras generadas por música grabada, provenientes del interior del inmueble motivo de denuncia.
3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades mercantiles de realización de eventos sociales ni las actividades de la academia de danza.
4. La Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, emitió orden de visita de verificación administrativa, la cual quedó radicada bajo el número de expediente **0041/2023/EM**, procedimiento en el que se impusieron sellos de suspensión de actividades; por lo que corresponde a esa Dirección Ejecutiva, concluir conforme a derecho el citado procedimiento e imponer las sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; así como valorar en su procedimiento el contenido de la presente resolución administrativa, toda vez que en el inmueble investigado **los usos de suelo para plaza comercial, academias de danza, bares y discotecas se encuentran prohibidos y por lo tanto no están sujetos a regularización**.
5. Derivado de los estudios de emisiones sonoras más recientes elaborados por esta Subprocuraduría, se determinó que las emisiones sonoras generadas por las actividades que se realizan en el predio motivo de denuncia, **rebasan los límites máximos permisibles** que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; sin



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4641-SOT-1223

embargo, una vez que el predio se sujete a los usos de suelo permitidos en cumplimiento a la zonificación aplicable, las emisiones sonoras dejarán de presentarse. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANIC/ACH