



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2257-SOT-550
y acumulado PAOT-2023-2399-SOT-709**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

131 MAY 2024

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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2257-SOT-550 y acumulado PAOT-2022-2399-SOT-709, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 22 de abril de 2022 y 24 de abril de 2023, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), derivado de la operación de un salón de fiestas en Prolongación Uxmal número 956, Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 09 de mayo de 2022 y 02 de mayo de 2023. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Toda vez que de la investigación realizada por parte de esta Subprocuraduría, se detectó una posible transgresión a la materia de establecimiento mercantil, por lo que esta Entidad realizó la investigación de la materia correspondiente, conforme al principio inquisitivo sobre el dispositivo



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2257-SOT-550
y acumulado PAOT-2023-2399-SOT-709**

contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como es Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, ambos ordenamientos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

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) y establecimiento mercantil.

El artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano es la unidad administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tiene entre otros objetos expedir certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en su acervo registral. -----

Asimismo, el artículo 33 de dicho ordenamiento, prevé que la planeación del desarrollo urbano en la hoy Ciudad de México, se contiene en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Adicionalmente, el multicitado ordenamiento dispone que en su artículo 43 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. -----

Por otra parte, de conformidad con el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema. -----

Respecto al legal funcionamiento, de conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley en comento, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2257-SOT-550
y acumulado PAOT-2023-2399-SOT-709**

obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno), en donde el uso de suelo para salones para banquetes y fiestas, así como de jardines para fiestas, se encuentra prohibido en la Tabla de Uso de Suelo del Programa en mención.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de investigación, de los que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en la que se hizo constar, entre otros aspectos, un área jardinada con mesas y sillas, la cual a decir de quien atendió al personal de esta Subprocuraduría, durante una primera diligencia, es utilizada para la operación de un local con giro de jardín de eventos sociales. No se constató algún letrero que ostente denominación social del lugar. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-004045-2022 de fecha 16 de mayo de 2022, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del local objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del local investigado, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento de esta Entidad. -----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-04108-2022 de fecha 16 de mayo del año 2022, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si en el predio objeto de su denuncia, el uso de suelo para la operación del local objeto de investigación de esta Subprocuraduría se encuentra permitido, y en su caso, si ha emitido algún Certificado de Uso de Suelo en el que se acredite el



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2257-SOT-550
y acumulado PAOT-2023-2399-SOT-709**

mismo, y de ser el caso remitir copia certificada de dicha constancia, así como de las documentales que sustentaron su emisión. -----

En respuesta, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1872/2022 de fecha 15 de junio de 2022, la persona titular de la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General de Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, al predio de referencia le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre y densidad M; una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie de terreno), en donde el aprovechamiento de uso de suelo para "SALÓN Y/O JARDÍN DE FIESTAS", en cualquier superficie a ocupar del predio están PROHIBIDOS. -----

Asimismo, señaló que, concluida la búsqueda y análisis de los archivos electrónicos de esa área, en relación con el predio objeto de investigación, no localizó ingreso alguno de Certificado de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades que acredite el local objeto de investigación. -----

En razón de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-04451-2022 de fecha 24 de mayo de 2022, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con aviso y/o permiso para la operación del local investigado y, en su caso, realizar acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya atendido el requerimiento de esta Entidad, con la respuesta correspondiente. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que el local investigado opera con giro de jardín de fiestas, uso de suelo previsto como prohibido, de conformidad con la Tabla de Uso de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, girar sus instrucciones a fin de que se instrumenten las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles y de uso de suelo e imponer las medidas de seguridad y



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2257-SOT-550
y acumulado PAOT-2023-2399-SOT-709**

sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

2. En materia de ambiental (ruido)

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. -----

Por otra parte, el artículo 151 de la Ley Ambiental señalada, dispone que se encuentren 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 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora.-----

Por otra parte, la Ley de Establecimientos Mercantiles aplicable en la Ciudad de México, prevé en su artículo 10, apartado A fracción XV y apartado B fracción V, que las personas titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal tienen la obligación, entre otras, de no generar ruido al exterior que afecte el derecho de terceros, así como instalar aislantes de sonido para no generar ruido, por encima de niveles permitidos por esta ley y normatividad ambiental aplicable.-----

En razón de lo anterior, mediante acta circunstanciada de fecha 09 de junio de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría, hizo constar la instrumentación de la medición del ruido generado en el local objeto de la denuncia, desde el punto señalado como de mayor molestia por una de las



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2257-SOT-550
y acumulado PAOT-2023-2399-SOT-709**

personas denunciantes en el expediente que nos ocupa; diligencia de la que se desprendió lo siguiente: -----

"(...) Las actividades de salón y/o Jardín de fiestas realizadas al interior del establecimiento mercantil ubicado en prolongación Uxmal número 956, colonia Santa Cruz Atoyac, alcaldía Benito Juárez, constituye una "fuente emisora", que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 58.85 db (A).

(...) Las emisiones generadas por la fuente emisora, no exceden los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 60 db(A) en el punto de denuncia en un horario de 20:00 a 06:00 horas, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2023 (...). ----

Por otro lado, con fundamento en el artículo 5 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y conforme a las atribuciones con las que cuenta esta Entidad, se promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, a efecto de que los responsables de las actividades denunciadas adoptaran voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos. Lo anterior a través del oficio PAOT-05-30/300-06396-2023 de fecha 29 de junio de 2023. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que personal de esta Subprocuraduría, constató la generación de ruido producido al interior del inmueble investigado, el cual no excede los límites máximos permisibles de emisiones sonoras al medio ambiente de acuerdo con la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México) NADF-005-AMB-2013; no obstante esta Entidad exhortó al particular, a efecto de adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos; No obstante, estos hechos desaparecerán al momento de que se cumpla el uso de suelo asignado al predio investigado, por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2257-SOT-550
y acumulado PAOT-2023-2399-SOT-709**

México, 85 fracción X y 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Prolongación Uxmal número 956, Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de pared libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno), en donde el uso de suelo para servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general, entre otros, consistente en salones para banquetes y fiestas, así como de jardines para fiestas, se encuentra prohibido en la Tabla de Uso de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----
2. El predio objeto de denuncia, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite el uso de suelo de jardín de fiestas en el local investigado. -----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se constató la operación de un local comercial sin denominación social, con giro en jardín de fiestas. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, girar sus instrucciones a fin de que se instrumenten las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles y de uso de suelo e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----
5. Personal de esta Subprocuraduría, constató la generación de ruido producido al interior del inmueble investigado, el cual no excede los límites máximos permisibles de emisiones sonoras al medio ambiente de acuerdo con la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México) NADF-005-AMB-2013. Esta Entidad exhortó al particular, a efecto de adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2257-SOT-550
y acumulado PAOT-2023-2399-SOT-709**

compensar dichos efectos; No obstante, estos hechos desaparecerán al momento de que se cumpla el uso de suelo asignado al predio investigado, por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

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. - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer hechos, actos u omisiones 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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO. - 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. -----

JANC/EBP/CRLG