



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4472-SOT-1187

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18.1 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 1, 2, 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, 1, 3, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4472-SOT-1187, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 3 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 la operación de una panadería en el predio ubicado en calle Plan Sexenal Manzana 50, Lote 25, Colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de agosto de 2022. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracciones IV y V, 15 BIS 4 fracciones I, II, y IV, 25 fracciones III, 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 a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente. -----

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

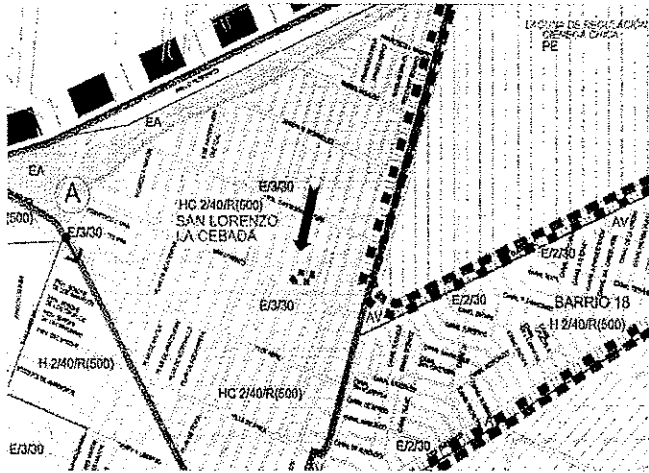
1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente, al predio ubicado en calle Plan Sexenal Manzana 50, Lote 25, Colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **HC 2/40** (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4472-SOT-1187

40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para panadería se encuentra permitido, como a continuación se muestra:-----



Zonificación asignada al sitio denunciado de conformidad con el PDDU para la Alcaldía Xochimilco, vigente.

Uso Permitido		Uso Prohibido									
NOTAS:											
1 Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.											
2 Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.											
3 La presente tabla de usos del suelo no aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas, ya que cuenta con normatividad específica.											
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO				H Habitacional		HC Habitacional con Comercio en Planta Baja		HM Habitacional Mixto		CB Centro de Barrio	
Habitación	Vivienda	Habitación Unifamiliar	Habitación Plurifamiliar								
Comercio	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocados	Carnicerías, peñeros, resacas, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosqueterías, tenderías, bienes alimenticios elaborados a partir de la recolección primaria ya procesada, entre otros, panaderías, pastelerías, heladerías y dulcerías.									
	Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	Minisuperes, misceláneos, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, meterías primas, Artículos para fiestas, estancillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, beneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías, fotocopias, florerías, mercerías y florerías, venta de alfileres, expendios de pan y venta de productos manufacturados.									

Tabla de usos del suelo del PDDU-Xochimilco

En el caso que nos ocupa, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio denunciado ubicado en calle Plan Sexenal Manzana 50, Lote 25, Colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó el funcionamiento de un establecimiento giro de venta de alimentos denominado Panadería "Isabella", con vitrinas y pan integral en planta baja, como a continuación se muestra.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4472-SOT-1187



FUENTE: PAOT

Imágenes: Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-08092-2023, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o encargado del establecimiento mercantil mediante el cual se le hace de conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza.

En atención al oficio referido, una persona mediante correo electrónico envió escrito en el manifestó que de forma voluntaria adoptaría acciones para mitigar las emisiones que se generen por las actividades de elaboración de pan (se revisarían todas las maquinas, se colocarían sistemas de amortiguamiento) y dejaría de reproducir música que pudiera ocasionar molestia a los vecinos, además anexó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 52247-181DEMA11 de fecha 11 de noviembre de 2011, en el que se especifica que el uso de suelo para panadería y producción artesanal y microindustrial de alimentos (panaderías) en una superficie de a ocupar de 120m², está permitido, así como registro en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos folio tramite; XOAVAPP2011-11-18-00034217, con clave única de establecimiento: XO2011-11-18JAVBA-00034217, con nombre comercial Panadería "Isabella".

Ahora bien, se consultó el sistema de información geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en la que se encuentra publicado el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 52247-181DEMA11 de fecha 11 de noviembre de 2011, donde el uso de suelo para panadería se encuentra permitido.

Por otro lado, personal de esta Unidad realizó nuevo reconocimiento de hechos en el inmueble denunciado, constatando la operación de la panadería, sin que durante su funcionamiento se generaran emisiones de ruido por las actividades denunciadas.

Lo anterior fue hechos del conocimiento de la persona denunciante, quien refirió que a raíz de lo actuado notó cambios en las actividades que se realizaba en el establecimiento denunciado, siendo que las emisiones



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4472-SOT-1187

sonoras disminuyeron y ya no eran constantes y sin que llegue a ser molesto, además de que los responsables implementaron diversas medidas que beneficiaron a la zona. -----

En conclusión, en el predio ubicado en calle Plan Sexenal Manzana 50, Lote 25, Colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco, perra una panadería al amparo del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 52247-181DEMA11, expedid en fecha 11 de noviembre de 2011 y Registro en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos folio tramite; XOAVAPP2011-11-18-00034217, con clave única de establecimiento: XO2011-11-18JAVBA-00034217, uso del suelo que es compatible con el uso del suelo permitido. -----

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, 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 predio ubicado en calle Plan Sexenal Manzana 50, Lote 25, Colonia San Lorenzo la Cebada, Alcaldía Xochimilco **HC 2/40** (Habitacional con comercio, en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para panadería se encuentra permitido**, -----
2. En materia de uso del suelo, en el predio denunciado opera el establecimiento mercantil con giro de panadería denominado "ISABELLA", uso del suelo que se encuentra permitido y para el cual se cuenta con certificado de uso del suelo y Registro en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos. -----
3. En materia ambiental (ruido), se denunciaron emisiones sonoras generadas por el establecimiento mercantil denunciado, esta Entidad hizo del conocimiento del responsable los hechos que se investigaban, quien adopto medidas para reducir emisiones sonoras y de manera voluntaria dejaría de reproducir música que pudiera ocasionar molestia a los vecinos. El denunciante refirió que los ruidos disminuyeron, sin que lleguen a ser molestos, además de que ya no son constantes como cuando denunció, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4472-SOT-1187

----- 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 la presente Resolución a la persona denunciante, 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. -----

ICP/JD/MTS

