



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**29 JUN 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6411-SOT-1426, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de diciembre de 2021, una persona que en auge 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), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Amores número 1746, colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de diciembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes 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, 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), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera)

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Amores número 1746, colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, que en su fachada ostenta la razón social "GRISI", sin que durante la diligencia se constataran emisiones sonoras ni emisiones a la atmósfera.

Por lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-29-2022, emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como poseedora del inmueble, manifestó que la actividad principal es de laboratorio para productos farmacéuticos y de belleza, y presentó, entre otros documentos, copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 707-151HEJO21, de fecha 25 de marzo de 2021, contrato de arrendamiento en el que se estipula que el inmueble tendrá uso industrial, oficinas y almacenes, oficio



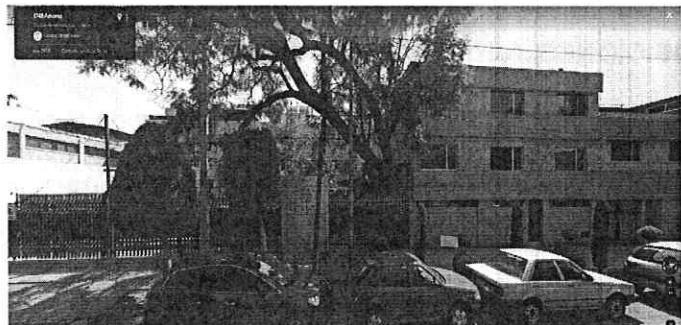
**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6411-SOT-1426**

SEDUVI/DGOU/DRPP/2813/2021 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en el cual solicitó el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos; misma que se tuvo por no presentado; asimismo, manifestó que a efecto de reducir el ruido emitido por la maquinaria dentro de la empresa, se realizó el aislamiento de equipo ubicado al exterior.

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H 3/20 (habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para laboratorio de productos farmacéuticos y de belleza no aparece como permitido.

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2357/2022 y SEDUVI/DGOU/DG/360/2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó contar con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 707-151HEJO-21 de fecha 25 de marzo de 2021 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 60222-151OLMA20D de fecha 24 de noviembre de 2020, en los que se certificó la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, y densidad baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), donde únicamente se permite el uso de suelo para habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, solo subterráneos) y Plantas de tratamiento de agua residuales.

Aunado a lo anterior, que de la consulta realizada al programa Google Maps utilizando la herramienta Street View y de las imágenes obtenidas del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio motivo de denuncia se ha ejercido el uso de suelo de laboratorio para productos farmacéuticos y de belleza con la razón social "GRISI" desde noviembre 2008 hasta enero 2023, tal y como se muestra en las imágenes.



Fuente: Imagen de noviembre de 2008 obtenida a través del programa Google Maps



Fuente: Imagen de marzo de 2009 obtenida a través del programa Google Maps



Fuente: Imagen de marzo de 2014 obtenida a través del programa Google Maps



Fuente: Imagen de julio de 2014 obtenida a través del programa Google Maps



## GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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

### SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6411-SOT-1426



Fuente: Imagen de junio de 2022 obtenida a través del programa Google Maps



Fuente: Imagen de enero de 2023 obtenida a través del programa Google Maps

En este sentido es de mencionar, que el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es el documento que reconoce los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios de un bien inmueble con anterioridad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste.

Al respecto, de las documentales aportadas, por la persona poseedora del inmueble se tiene conocimiento del oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2813/2021, de fecha 15 de octubre de 2021, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se hace referencia a la solicitud de Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 13391-161MUJO21, donde se pretendía acreditar el uso de suelo de Laboratorio de productos farmacéuticos y de tocador, misma que se tuvo por no presentada, ordenándose el archivo del expediente como totalmente concluido; por lo que, en caso de persistir el interés para obtener dicho certificado, deberá ingresar nuevamente su solicitud.

Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio DGAJG/DJ/SJ/12464/2022 la Subdirección Jurídica de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez informó que no existe documento alguno que valide el funcionamiento del establecimiento en el predio de interés, por lo que mediante oficio DGAJG/DGEMEP/SEMEVP/JUDLEMEVP/9063/2022, solicitó se realizara una visita de verificación al establecimiento mercantil.

Sin embargo, es de mencionar que de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento que las actividades realizadas consisten en la elaboración de productos farmacéuticos, de tocador y productos de belleza, y se trata de industrial con oficinas administrativas y almacenes.

En este sentido, es importante señalar que el artículo 1, párrafo segundo de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los locales destinados a la industria, no serán objeto de esa Ley.

Adicionalmente, personal adscrito a esta Entidad realizó llamada telefónica a la persona denunciante con la finalidad de conocer si las molestias de ruido y emisiones a la atmósfera persistían; sin embargo, la persona denunciante comentó que la molestia principal es por el ruido y emisiones generadas por los camiones cuando salen o entran del lugar, de lo que se le hizo de conocimiento que al no ser una fuente fija en razón de lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, no es posible realizar el estudio.



En conclusión, en el inmueble motivo de denuncia se realizan actividades de industria para la fabricación de productos farmacéuticos de tocador y de belleza con razón social "GRISI", las cuales se encuentran prohibidas en la zonificación aplicable al caso; por lo que, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, lo siguiente.

- a) Enviar el resultado de la visita de verificación, solicitada por la Jefatura de Unidad Departamental de Licencias de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos, mediante oficio DGAJG/DGEMEP/SEMEVP/JUDLEMEVP/9063/2022.
- b) Realizar visita de verificación en materia de uso de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que el uso de suelo ejercido no se encuentra permitido en la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, enviando a esta Entidad el resultado de su actuar.

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. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Amores número 1746, colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, que en la fachada ostenta la razón social "GRISI", sin que durante la diligencia se constataran emisiones sonoras ni emisiones a la atmósfera.
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H 3/20 (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para laboratorio de productos farmacéuticos y de belleza no aparece como permitido.
3. De la consulta realizada al programa Google Maps utilizando la herramienta Street View y de las imágenes obtenidas del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio motivo de denuncia se ha ejercido el uso de suelo de laboratorio para productos farmacéuticos y de belleza con la razón social "GRISI", desde noviembre 2008 hasta enero 2023.
4. De las documentales aportadas, por la persona poseedora del inmueble se tiene conocimiento del oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2813/2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se hace referencia a la solicitud del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, donde se pretendía acreditar el uso de suelo de Laboratorio de productos farmacéuticos y de tocador, misma que se tuvo por no presentada; por lo que en caso de persistir el interés para obtener dicho certificado, el interesado deberá ingresar nuevamente su solicitud.
5. Las actividades realizadas en el predio motivo de denuncia consisten en la elaboración de productos farmacéuticos, de tocador y productos de belleza, y se trata de industria, con oficinas administrativas y almacenes.
6. Corresponde a la Dirección General de Asunto Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, lo siguiente.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6411-SOT-1426

- a) Enviar el resultado de la visita de verificación, solicitada por la Jefatura de Unidad Departamental de Licencias de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos mediante oficio DGAJG/DGEMEP/SEMEVP/JUDLEMEVP/9063/2022.
- b) Realizar visita de verificación en materia de uso de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que el uso de suelo ejercido no se encuentra permitido en la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, enviando a esta Entidad el resultado de su actuar.

7. Personal adscrito a esta Entidad realizó llamada telefónica a la persona denunciante con la finalidad de conocer si las molestias de ruido y emisiones a la atmósfera persistían; a lo que la persona comentó que la molestia principal es por el ruido y emisiones generadas por los camiones cuando salen o entran del lugar, de lo que se le hizo de conocimiento que al no ser una fuente fija en razón de lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, no es posible realizar el estudio.

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.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, 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.

IGP/RMGG/AMMR

