



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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-2022-6868-SOT-1739, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre 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, 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), establecimiento mercantil, construcción (remodelación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Peten número 150, colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de enero del 2023.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, 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 90 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (remodelación) y ambiental (ruido), como es: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Alcaldía Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México. 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) y establecimiento mercantil.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.



Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley.

De conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.

La Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, es el ordenamiento que contiene las disposiciones de orden público e interés general, las cuales tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles en esta Entidad Federativa.

Asimismo, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil.

Así también, de conformidad con el artículo 2 fracción XIII, el Giro de Impacto Vecinal, son las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad.

Es de señalar que, son considerados de Impacto Vecinal los siguientes giros: Salones de Fiestas, Restaurantes, Establecimientos de Hospedaje, Clubes Privados; y Salas de cine con o sin venta de bebidas alcohólicas, teatros y auditorios; mismos que podrán realizar eventos, exposiciones, actividades culturales, manifestaciones artísticas de carácter escénico, cinematográfico, literario o debate, en cuyo caso se prohíbe la venta o distribución de bebidas alcohólicas a menores de edad, de conformidad con el artículo 19 de la Ley en comento.

De igual manera, los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la 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.

Del mismo modo, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 26, 27, y 31 fracciones VI y VII, 35 fracción V, 38 y 39 de la Ley en comento, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia del Aviso o Permiso el



Expediente: PAOT-2022-6868-SOT-1739

cual debe de tener los datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar, dicho Permiso o Aviso 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. Es importante señalar que el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, es decir una vivienda cada 33 m<sup>2</sup>); así como por la Norma de Ordenación sobre Vialidad por ubicarse sobre Cumbres de Maltrata entre Diagonal San Antonia a Eje 6 sur Independencia la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z), en donde el usos de suelo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas y cafetería, están permitidos solo en planta baja, lo anterior de conformidad con la Tabla de Usos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez.

Durante los reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble preexistente conformado por 3 niveles de altura, con características de casa habitación, no se observó algún establecimiento mercantil o elemento alguno que infiera la existencia de alguno. Posteriormente, desde el interior del inmueble, no se constató alguna actividad mercantil, cabe señalar que dicho inmueble se encontraba deshabitado.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal y/o poseedor del establecimiento mercantil objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades que se realizan en el inmueble, mediante escrito recibido en fecha 14 de febrero de 2023, una persona quién omitió referir la calidad en la que se ostentó, realizó diversas manifestaciones, ninguna de ellas relacionada con las materias del presente apartado.

Ahora bien de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-00369-2023 de fecha 19 de enero de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio en comento cuenta con Certificado en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de restaurante y/o cafetería, de ser el caso, proporcione copias simples de los mismos.

En respuesta, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DG/038/2023 de fecha 23 de enero de 2023, la Dirección de Geomática de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que realizó búsqueda en el sistema de Expedición en Línea del Certificado Digital del predio de referencia, y localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio número 76169-151VAAL21D de fecha 10 de diciembre de 2021, el cual envió en copia simple.

Mediante la revisión del Certificado antes referido; se tiene que el uso de suelo de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas y cafetería está permitidos en planta baja.



Expediente: PAOT-2022-6868-SOT-1739

Así también, mediante oficio PAOT-05-300/300-579-2023 de fecha 23 de enero de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez remitir copia del aviso y/o permiso para el funcionamiento del establecimiento mercantil en comento, certificado de uso de suelo vigente, así como realizar acciones de verificación e imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables.

En respuesta, la Subdirección Jurídica adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficio DGAJG/DJ/SJ/05030/2023, de fecha 14 de abril de 2023, informó que de la búsqueda en el Sistema Electrónico de aviso y Permisos de Establecimiento Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico encontró el Aviso de Registro de Cierre Definitivo/Temporal con Folio BJACI2025-01-0500132744 de fecha 05 de enero de 2015, para el establecimiento denominado "ANTOJITOS LOS PEKES", con giro de fonda y antojería.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que el inmueble en comento no contraviene el uso de suelo aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez toda vez que no se constató la operación de un establecimiento mercantil de ningún tipo.

## 2. - En materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido)

Al respecto, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Adicionalmente, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 62 del reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no se requiere registro de manifestación de construcción ni licencia de construcción especial para trabajos de obra menor, entre otros, reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, impermeabilización y reparación de azoteas, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.

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.

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFECC, es de 63 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas.



Expediente: PAOT-2022-6868-SOT-1739

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató inicialmente un inmueble conformado por 3 niveles de altura, con características de casa habitación. No se observaron trabajos constructivos al momento de la diligencia, ni letrero que ostente datos de algún proyecto, no obstante, por medio de un resquicio se observaron diversos costales apilados, sin poder determinar su contenido, así como diversos tablones de madera acumulados en la parte posterior del predio, en el último reconocimiento de hechos, se constató la ejecución de trabajos consistentes en aplicación de pintura en fachada y en interior, asimismo se observó la acumulación de costales en los que se almacenó basura, asimismo, en dicha diligencia, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble exhibió copia simple de Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio 037, con sello de recibido de fecha 16 de enero de 2023.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal y/o poseedor del establecimiento mercantil objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades que se realizan en el inmueble; mediante escrito recibido en fecha 14 de febrero de 2023, una persona quién omitió referir la calidad en la que se ostentó, manifestó que no se llevó a cabo la realización de trabajos de obra, sólo de limpieza y mantenimiento menores, como los son lechereado y sellado de fisuras leves provocados por el paso del tiempo, limpieza de azoteas de polvo, tierra y residuos de material viejo de impermeabilizantes y retiro de tejas quebradas; asimismo, hizo llegar un reporte fotográfico en los que se muestran los trabajos antes referidos.

De las gestiones de esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-585-2023 de fecha 23 de enero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción, en caso contrario dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, a efecto de que se instrumente la visita de verificación en materia de construcción.

En respuesta, mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2023/0291 de fecha 27 de enero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que luego de la búsqueda en los registros de trámite de esa Dirección, se concluyó la inexistencia de cualquier registro para el predio investigado, por lo que, a petición de esta Entidad, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2023/0288 de fecha 27 de enero de 2023, solicito la intervención de la Dirección General de Asunto jurídicos y de Gobierno, para que en el ámbito de su competencia, realice las acciones de verificación correspondiente.

Por lo anterior, la Coordinación de Verificación Administrativa adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó mediante oficio DGAJG/DJ/CVA/03683/2023 de fecha 21 de marzo de 2023, se ordenó visita de verificación administrativa en materia de construcción CVA/CE/165/2023, misma que fue ejecutada, por personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, adscrito a ese Órgano Político Administrativo, y las constancias originales se canalizaron a la Subdirección Calificadora de Infracciones, a efecto de que se substancie el Procedimiento Administrativo correspondiente.



Expediente: PAOT-2022-6868-SOT-1739

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; realizó una búsqueda en el programa Google Earth del cual se observó que de los años de 2008 a 2022, un inmueble el cual desde el exterior no muestra intervención de ampliación o remodelación, de igual manera en el reconocimiento de hechos realizado el 07 de junio de 2023 por esta dependencia no se constataron modificaciones alguna.



Fuente: captura de Street View de septiembre de 2008



Fuente: captura de Street View de abril de 2022



Fuente: Tomada durante reconocimiento de hechos 07 de junio de 2023

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de denuncia no requieren registro de manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, toda vez que los mismos se apegan a los supuestos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de construcción con número de expediente CVA/CE/165/2023, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; así como informar el resultado de su actuación.

En materia de ruido, no se constataron emisiones de ruido provenientes de los trabajos ejecutados en el inmueble de mérito.

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 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Peten número 150, colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, es decir una vivienda cada 33 m<sup>2</sup>); así como por la Norma de Ordenación sobre Vialidad por ubicarse sobre Cumbres de Maltrata entre Diagonal San Antonia a Eje 6 sur Independencia la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z), en donde el usos de suelo para restaurante sin venta de bebidas alcohólicas y cafetería, están permitidos solo en planta baja, lo anterior de conformidad con la Tabla de Usos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató inicialmente un inmueble conformado por 3 niveles de altura, con características de casa habitación. No se observaron trabajos constructivos al momento de la diligencia, ni letrero que ostente datos de algún proyecto, no obstante, por medio de un resquicio se observaron diversos costales apilados, sin poder determinar su contenido, así como diversos tablones de madera acumulados en la parte posterior del predio, en el último reconocimiento de hechos, se constató la ejecución de trabajos consistentes en aplicación de pintura en fachada y en interior, asimismo se observó la acumulación de costales en los que se almacenó basura, no se observó algún establecimiento mercantil o elemento alguno que infiera la existencia de alguno. Posteriormente, desde el interior del inmueble, no se constató alguna actividad mercantil, cabe señalar que dicho inmueble se encontraba deshabitado.-----
3. El inmueble en comento no contraviene el uso de suelo aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez toda vez que no se constató la operación de un establecimiento mercantil de ningún tipo.-----
4. Los trabajos constatados consistentes en aplicación de pintura en fachada y al interior, en el inmueble objeto de denuncia no requieren registro de manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, toda vez que los mismos se apegan a los supuestos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de construcción con número de expediente CVA/CE/165/2023, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; así como informar el resultado de su actuación.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO  
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO

Expediente: PAOT-2022-6868-SOT-1739

6. En materia de ruido, no se constataron emisiones de ruido provenientes de los trabajos ejecutados en el inmueble de mérito.

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 y 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

1. *Leucosia* (Leucosia) *leucosia* (L.) (Fig. 1) (1900-1901)

JANICE BPI/RCV