



Expediente: PAOT-2021-2402-SOT-522

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 JUL 2022**

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2021-2402-SOT-522 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de mayo de 2021, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia ambiental (olores) y desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en calle Heriberto Frías número 629, colonia Narvarte Oriente, alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III; IV Bis, 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; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia ambiental (olores) y desarrollo urbano (uso de suelo) como es la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Ley de Desarrollo Urbano, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 ambiental (olores) y desarrollo urbano (uso de suelo)

Durante la visita de reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el inmueble ubicado en calle Heriberto Frías número 629, colonia Narvarte Oriente, alcaldía Benito Juárez, no se observó letrero o rótulo que refiera la operación de un establecimiento mercantil. No obstante, al momento de la diligencia se constató entrada y salida de personal, sin que fuera posible determinar el tipo de actividades llevadas al cabo al interior, ni percibir emisiones de olores desde vía pública. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-2299-2021 emitido por esta Entidad, quien se ostentó como persona apoderada legal del inmueble en cuestión, presentó en copia simple diversas documentales relacionadas con la operación de oficinas del Grupo Baluher de México: -----



Expediente: PAOT-2021-2402-SOT-522

- Trámite de "Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de Usos de Suelo y Construcciones Relacionadas con los mismos" con folio 493 de fecha 30 de agosto de 1995, para la regularización de Licencia de Uso de Suelo, para el uso de oficina administrativa en una superficie de 428.22 m², de conformidad con el "Acuerdo mediante el cual se establecen facilidades administrativas y se otorgan subsidios fiscales para la regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de uso de suelo y construcciones relacionadas con los mismos" publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 16 de mayo de 1995.-----
- Aviso de Traspaso de Derechos de Declaración de Apertura de un Establecimiento Mercantil folio 153 de fecha 11 de enero de 2010, para establecimiento mercantil con giro de oficinas en una superficie de 428.22 m², en función de declaración de apertura folio 493 de fecha 30 de agosto de 1995. -----
- Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil que opera con Permiso; o Aviso de Traspaso de establecimiento mercantil de Bajo Impacto folio BJAFACT2021-01-2800316062, clave de establecimiento BJ2021-01-28SAVBA00316061 de fecha 27 de enero de 2021, para un giro mercantil de oficinas administrativas en una superficie de 428.22 m², con aviso para la operación de establecimientos mercantiles de bajo impacto para el giro de oficinas administrativas en una superficie de 428.22 m² folio 0153 expedido el 11 de enero de 2010. -----

Asimismo, a petición de esta Entidad mediante oficio DGJG/DGEMEP/SEMEVP/JUDLEMEVP/0876/2022, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Benito Juárez informó a esta Entidad, contar con: -----

- Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio BJAFAV2021-01-2800316061, Clave Única de Establecimiento BJ2021-01-28SASBA00316061 de fecha 27 de enero de 2021, con giro de oficinas administrativas en una superficie de 428.22 m², tramitado con el acuerdo de regularización con folio 493 de fecha 30 de agosto de 1995. -----
- Aviso de Actualización de Traspaso folio 2021-01-2800316062, Clave Única del Establecimiento BJ2021-01-SAVBA00316061, para giro de oficinas administrativas en una superficie de 428.22 m² con aviso para la operación de establecimientos mercantiles de bajo impacto para el giro de folio 0153 expedido el 11 de enero de 2010. -----

No obstante, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Benito Juárez, al inmueble en comento le corresponde una zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura y 20% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido en la tabla de usos de suelo. -----

En este sentido, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé en su artículo 21 cuarto párrafo que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, indica entre otros datos los usos del suelo permitidos. ----

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento que el establecimiento en cuestión cuenta con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto para el giro de oficinas administrativas, registrado con Trámite de "Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de Usos de Suelo y Construcciones Relacionadas con los mismos" con folio 493 de fecha 30 de agosto de 1995, para el uso de oficina administrativa; sin embargo, dicho documento no es el idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, toda vez que de conformidad con el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, los usos de suelo permitidos se deberán asentar en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital o en su caso en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. -----

En razón de lo anterior, las actividades que se desarrollen en el inmueble objeto de denuncia deberán apegarse a los usos de suelo permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para



Expediente: PAOT-2021-2402-SOT-522

Benito Juárez, toda vez que el Trámite de "Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de Usos de Suelo y Construcciones Relacionadas con los mismos" con folio 493 de fecha 30 de agosto de 1995, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo de oficinas. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, iniciar procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que en derecho correspondan, considerando que el establecimiento en cuestión no es regularizable, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones, toda vez que el uso de suelo ejercido se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el trámite de Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de Usos de Suelo y Construcciones Relacionadas con los mismos" folio 493 de fecha 30 de agosto de 1995, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo.-----

Adicionalmente, corresponde a esa Dirección, instrumentar acciones legales procedentes a efecto de dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio BJAVAL2021-01-2800316061 para el establecimiento mercantil con clave única BJ2021-01-28SASBA00316061, toda vez que de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el aviso permite al titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifestó, el cual debe de ser compatible con el uso de suelo permitido; sin embargo, el uso de suelo ejercido no es compatible con el permitido.-----

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. Durante la visita de reconocimiento de hechos, en el inmueble ubicado en calle Heriberto Frías número 629, colonia Narvarte Oriente, alcaldía Benito Juárez, no se observó letrero o rótulo que refiera la operación de un establecimiento mercantil. No obstante, se constató la entrada y salida de personal, sin que fuera posible determinar el tipo de actividades llevadas al cabo al interior, ni percibir emisiones de olores desde vía pública.
2. Quien se acreditó como persona apoderada legal del inmueble en cuestión, presentó diversas documentales relacionadas con las actividades de oficinas del Grupo Baluher de México, establecido en dicho inmueble, como son: Trámite de "Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de Usos de Suelo y Construcciones Relacionadas con los mismos" con folio 493 de fecha 30 de agosto de 1995, Aviso de Traspaso de Derechos de Declaración de Apertura de un Establecimiento Mercantil folio 153 de fecha 11 de enero de 2010 y Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil folio BJAVAL2021-01-2800316062, de fecha 27 de enero de 2021, todas para el giro de oficinas administrativas en una superficie de 428.22 m².
3. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Benito Juárez informó a esta Entidad, contar con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio BJAVAL2021-01-2800316061, de fecha 27 de enero de 2021, con giro de oficinas administrativas en una superficie de 428.22 m², tramitado con el acuerdo de regularización con folio 493 de fecha 30 de agosto de 1995. -----
4. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Benito Juárez, especifica que al inmueble en comento le corresponde una zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura y 20% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido en la tabla de usos de suelo. -----
5. El establecimiento en cuestión cuenta con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto para el giro de oficinas administrativas, registrado con Trámite de "Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de Usos de Suelo y Construcciones Relacionadas con los mismos" con folio 493 de



Expediente: PAOT-2021-2402-SOT-522

fecha 30 de agosto de 1995, para el uso de oficina administrativa; sin embargo, dicho documento no es el idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, toda vez que de conformidad con el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, los usos de suelo permitidos se deberán asentar en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital o en su caso en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez: -----

- a) Iniciar procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que en derecho correspondan, considerando que el establecimiento en cuestión no es regularizable, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones, toda vez que el uso de suelo ejercido se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el trámite Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de Usos de Suelo y Construcciones Relacionadas con los mismos" folio 493 de fecha 30 de agosto de 1995 no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo. -----
- b) Instrumentar acciones legales procedentes a efecto de dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio BJA VAP2021-01-2800316061 para el establecimiento mercantil con clave única BJ2021-01-28SASBA00316061, toda vez que de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el aviso permite al titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifestó, el cual debe de ser compatible con el uso de suelo permitido; sin embargo, el uso de suelo ejercido no es compatible con el permitido.

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/EARV