



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5865-SOT-1256

## 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 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, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5865-SOT-1256, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 16 de noviembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle General Manuel Avila Camacho número 42, Colonia La Esperanza, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 6 de diciembre de 2021.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, VIII 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. -----

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de establecimientos mercantiles por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo 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. ----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimientos mercantiles y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, las



Expediente: PAOT-2021-5865-SOT-1256

anteriores para 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles.**

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece 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. (...)*". -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Por otra parte, los Artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), **donde de conformidad con la tabla de usos del suelo de dicho programa, el uso de suelo para auto lavado, salón de fiestas, jardín de eventos o agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, se encuentran prohibidos**. ---

Durante el reconocimiento de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, un inmueble ubicado en la intersección de las Calles José A. Maya y Ávila Camacho, el cual se encuentra delimitado por barda perimetral con una altura de 3.50 m, sin constatar el funcionamiento de algún establecimiento mercantil. Es importante señalar, que se observó un letrero con la leyenda "SEGURIDAD PRIVADA", adicionalmente, un vecino del predio objeto de denuncia, manifestó que el establecimiento con giro de autolavado dejó de funcionar, sin embargo, que el lugar opera eventualmente como salón de fiestas. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del Inmueble objeto de denuncia, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de los hechos denunciados. -----



**Expediente: PAOT-2021-5865-SOT-1256**

En respuesta, una persona quien se ostentó como propietario, mediante escrito ingresado a esta Entidad el día 20 de junio de 2022, realizó diversas manifestaciones y presento en copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 77288-151TRFE21D de fecha 26 de diciembre de 2021, el cual certifica la zonificación descrita líneas arriba, así como, el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2021-12-1700337379 clave del establecimiento IZT2021-12-17EAVBA00337379 de fecha 17 de diciembre de 2021, para el establecimiento denominado "SALON DE FIESTAS INFANTILES MARCE Y LUPITA" con el giro de Jardín de eventos infantiles – salón de fiestas infantiles. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que **para el predio de mérito no existe publicación digitalizada de algún Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo para auto lavado, salón de fiestas, jardín de eventos; agencia de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, como permitidos.** -----

Por otro lado, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, mediante oficio PAOT-05-300/300-5053-2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, remitir copia de las Declaraciones de Apertura, Licencias de Funcionamiento, Avisos y/o permisos en el período de 1990 a la fecha, para el funcionamiento del establecimiento mercantil que ampare el funcionamiento de autolavado y salón de fiestas. Sin que se cuente con respuesta. -----

Del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), se desprende que en el predio objeto de investigación las actividades de auto lavado, salón de fiestas, jardín de eventos o agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, están prohibidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

Por lo tanto, suponiendo sin conceder que existió el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2021-12-1700337379 clave del establecimiento IZT2021-12-17EAVBA00337379 de fecha 17 de diciembre de 2021, para el establecimiento denominado "SALON DE FIESTAS INFANTILES MARCE Y LUPITA" **con el giro de jardín de eventos infantiles – salón de fiestas infantiles,** en el predio objeto de denuncia, **este contraviene la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, toda vez que dicho giro se encuentra prohibido en la zonificación de conformidad con dicho Programa.** -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztacalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por el jardín de eventos infantiles ubicado en Calle General Manuel Avila Camacho número 42, Colonia La Esperanza, Alcaldía Iztapalapa, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----



Expediente: PAOT-2021-5865-SOT-1256

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles al establecimiento de seguridad privada que se ubica en en el predio ubicado en Calle General Manuel Avila Camacho número 42, Colonia La Esperanza, Alcaldía Iztapalapa, así como realizar las acciones administrativas pertinentes para dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2021-12-1700337379 clave del establecimiento IZT2021-12-17EAVBA00337379 de fecha 17 de diciembre de 2021, para el establecimiento denominado "SALON DE FIESTAS INFANTILES MARCE Y LUPITA" **con el giro de Jardín de eventos infantiles – salón de fiestas infantiles**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

## 2.- En materia ambiental (ruido).

De conformidad con el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos la disminución de ruido, o a retirar los elementos que lo generan. -----

De igual manera, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas **un límite máximo permisible de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría, se hizo constar que no se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esa Subprocuraduría realizó llamada telefónica, con la persona denunciante dentro del expediente citado al rubro con la finalidad de obtener mayores referencias respecto a las actividades realizadas en el domicilio objeto de denuncia. Al respecto, dicha persona manifestó que **ya no existen las molestias por ruido desde hace algún tiempo, sin poder precisar la fecha desde que dejo de percibir las molestias, asimismo, mediante correo electrónico de fecha 6 de julio de 2022 la persona denunciante manifestó que las actividades de autolavado y fiestas han cesado.** -----

Cabe señalar que del 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. -----





**Expediente: PAOT-2021-5865-SOT-1256**

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en Calle General Manuel Avila Camacho número 42, Colonia La Esperanza, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación, **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), donde los usos de suelo para auto lavado, salón de fiestas, jardín de eventos o agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, se encuentran prohibidos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

No existe publicación digitalizada de algún Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo para auto lavado, salón de fiestas, jardín de eventos; agencia de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, como permitidos, en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. --

2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató un inmueble ubicado en la intersección de las Calles José A. Maya y Ávila Camacho, el cual se encuentra delimitado por barda perimetral con una altura de 3.50 m, sin constatar el funcionamiento de algún establecimiento mercantil, ni emisiones sonoras. Es importante señalar, que se observó un letrero con la leyenda "SEGURIDAD PRIVADA", adicionalmente, un vecino del predio objeto de denuncia, manifestó que el establecimiento con giro de autolavado dejó de funcionar, sin embargo, que el lugar opera eventualmente como salón de fiestas. -----
3. Mediante escrito ingresado a esta Entidad el día 20 de junio de 2022, una persona quien se ostentó como propietario, presento en copia simple el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2021-12-1700337379 clave del establecimiento IZT2021-12-17EAVBA00337379 de fecha 17 de diciembre de 2021, para el establecimiento denominado "SALON DE FIESTAS INFANTILES MARCE Y LUPITA" con el giro de Jardín de eventos infantiles – salón de fiestas infantiles. -----
4. El giro de jardín de eventos infantiles – salón de fiestas infantiles, al estar prohibido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, contraviene la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el predio ubicado en Calle General Manuel Avila Camacho número 42, Colonia La Esperanza, Alcaldía Iztapalapa, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-5865-SOT-1256**

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles al establecimiento de seguridad privada que se ubica en el predio ubicado en Calle General Manuel Avila Camacho número 42, Colonia La Esperanza, Alcaldía Iztapalapa, así como realizar las acciones administrativas pertinentes para dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2021-12-1700337379 clave del establecimiento IZT2021-12-17EAVBA00337379 de fecha 17 de diciembre de 2021, para el establecimiento denominado "SALON DE FIESTAS INFANTILES MARCE Y LUPITA" con el giro de Jardín de eventos infantiles – salón de fiestas infantiles, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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, así como a la Dirección General de Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa; 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. -----

JAN/C/EBP/CRLG/JEGG