



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
INNOVACIÓN Y DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-1562-SOT-661

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **13 DIC 2019**

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-2019-1562-SOT-661, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de abril de 2019, 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), derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Jalapa número 90, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de mayo de 2019.-----

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, 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 denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, La Ley Ambiental para la Ciudad de México y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Reglamento de Zonificación para la Ciudad de México.-----

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 establecimiento mercantil.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial



Expediente: PAOT-2019-1562-SOT-661

y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano**. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, **las personas físicas o morales**, públicas o privadas, **están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

En este sentido, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

En materia de establecimiento mercantil, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 1, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la fracción XV del artículo 2 en relación con el artículo 35 fracción XVI de dicho ordenamiento, **establece que son considerados de Bajo Impacto las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de impacto vecinal**. -----

Al respecto, los **establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto deberán**, en términos del artículo 38 de la Ley en cita, **obtener el Aviso para su funcionamiento**, el que de conformidad con el artículo 39 de -----



Expediente: PAOT-2019-1562-SOT-661

dicho ordenamiento, 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. -----

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

En razón de lo anterior, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Jalapa número 90, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, donde el uso de suelo para bazar se encuentra prohibido, de conformidad con la Tabla de usos de suelo del referido Programa. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble de 1 nivel de altura en el que se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de bazar (venta de ropa y accesorios). -----

En razón de lo anterior, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento denunciado, a efecto de que manifestara lo que a su derecho correspondiera y presentara las documentales con las que acreditara el uso de suelo y la legalidad de su funcionamiento. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría en idéntica fecha, quien se ostentó como representante legal de la moral propietaria del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones y aportó como medios probatorios, para acreditar el uso de suelo y el legal funcionamiento, los siguientes documentos: -----

- Constancia de Uso del Suelo folio 0189 emitida por la Subdirección de Licencias y Uso de Suelo de la entonces Delegación Cuauhtémoc en fecha 25 de enero de 1991. -----
- Declaración de Apertura de fecha 14 de febrero de 1991 con sello de autorización de la Subdirección de Licencias y Reglamentos de la entonces Delegación Cuauhtémoc, con número de declaración 0989. -----
- Aviso de funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio CUAVREG2015-08-1300150787 de fecha 12 de agosto de 2015 para el establecimiento mercantil denominado "Bazar Noventa", con giro de BAZAR, al amparo de la Constancia de Uso del Suelo folio 0189, superficie en m<sup>2</sup> a ocupar: 320 m<sup>2</sup>, personas que trabajan en el establecimiento: 5; capacidad de aforo: 45 personas. -----
- Aviso de Traspaso del Establecimiento Mercantil que opera con permiso; o Aviso de Traspaso de establecimiento mercantil de bajo impacto folio CUAVACT2015-08-1300150790 de fecha 12 de agosto de 2015. -----
- Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto folio CUAVACT2017-05-2300200579 de fecha 22 de febrero de 2017; que en su parte conducente se observa una modificación en cuanto al aforo del establecimiento, ya que la anterior era de 45 personas y el nuevo aforo es de 150 personas. -----



Expediente: PAOT-2019-1562-SOT-661

A efecto de corroborar la emisión de los referidos documentos, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Unidad Departamental de giros mercantiles de la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta, entre otros documentos, con: Solicitud de Permiso para que un giro mercantil de Bajo Impacto o de Impacto Vecinal opere, por una sola ocasión, por un periodo determinado de tiempo, o por un solo evento, como giro mercantil de Impacto Zonal folio CUPACT2016-12-0600193958 de fecha 05 de diciembre de 2016, cuyo periodo de funcionamiento inició el 15/12/2016 a las 13:00 y finalizó el 16/12/2016 a las 02:00 para el giro de Discoteques, e informó no contar con antecedente de la emisión de la constancia de uso del suelo folio 0189 de fecha 25 de enero de 1991. -----

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el uso de suelo para bazar se encuentra prohibido y que no cuenta con antecedente respecto de la emisión de algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades expedido por el predio investigado, que certifique como permitido dicho uso. -----

A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que el predio se encuentra registrado desde el año 2002, con uso habitacional. -----

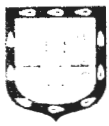
Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México proporcionó diversos documentos, dentro de los que se encuentran los siguientes: -----

- Cédula no Notificación de Valor, del cual se desprende que el predio estaba destinado para casa habitación en el año de 1985; -----
- Avalúo número 031281, del cual se desprende que el predio estaba destinado para casa habitación, en el año 1973; -----
- Declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y aviso de enajenación, del cual se desprende que el predio estaba destinado para casa habitación en el año 1987. -----

De la información antes referida se desprende que, el uso de suelo que se ejerce en el inmueble investigado para el giro de bazar, no se encuentra amparada por algún Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido. Así mismo, el titular del establecimiento, pretende acreditar dicho uso de suelo mediante la Constancia de Uso del Suelo folio 0189, no obstante, la autoridad competente para emitir dicho documento, la Alcaldía Cuauhtémoc, desconoció contar con antecedente de emisión de dicha Constancia, consecuentemente, el Aviso de funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio CUAVREG2015-08-1300150787 fue emitido mediando error, pues contraviene lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. Así mismo, no se tiene registro que previo a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que lo prohibió, se hubiere ejercido el uso de bazar en el predio investigado. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 6 de junio de 2019, ejecutó visita de verificación encontrándose en substanciación. -----

En conclusión, la Constancia de Uso del Suelo folio 0189 con la que se pretende acreditar el uso de suelo se encuentra sujeta a la vigencia del entonces aplicable Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc versión 1987, el cual fue abrogado, por lo que consecuentemente, la misma carece de vigencia. -----



**Expediente: PAOT-2019-1562-SOT-661**

En materia de establecimiento mercantil, el establecimiento mercantil denominado "Bazar Noventa" con giro de bazar, pretende acreditar el legal funcionamiento con el Aviso de funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio CUAVREG2015-08-1300150787, no obstante dicho documento fue emitido mediando error, toda vez que fue tramitado al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 0189, la cual no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo, ya que en caso de haber sido emitida, la misma carece de vigencia.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar y concluir el procedimiento administrativo iniciado para el predio ubicado en Calle Jalapa número 90, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Aviso de funcionamiento con número de folio CUAVREG2015-08-1300150787, por haber sido emitido mediando error, así como instrumentar la visita de verificación solicitada, por cuanto hace a que el establecimiento mercantil se apegue a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble de 1 nivel de altura en el que se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de bazar (venta de ropa y accesorios), no se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición. -----

No obstante lo anterior, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento denunciado, a efecto de que manifestara lo que a su derecho corresponda y presentara las documentales con las que acreditara sujetarse a los ordenamientos en materia ambiental (ruido). -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría en idéntica fecha, quien se ostentó como representante legal de la moral propietaria del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones y aportó como medios probatorios, los siguientes documentos:: -----

1. Oficio SEDEMA/DGRA/DRA/007335/2016 de fecha 14 de julio de 2016, mediante el cual se informa no estar sujeto a contar con Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México, por encontrarse dentro de la clasificación 466319-Comercio al por menor de otros artículos para la decoración de interiores en una superficie de 320 m<sup>2</sup>, ya que de la información manifestada, el establecimiento tiene por actividad Apoyo al desarrollo de pueblos y comunidades, compraventa de artesanías. -----

De la información manifestada en el trámite de solicitud de Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México de fecha 17 de junio de 2016, se desprende que, en el Anexo D. Generación de Ruido y Vibraciones, apartado D.2.1 RESULTADO DE LOS ESTUDIOS DE RUIDO, se registró lo siguiente: Fuente emisora: Bazar; Funcionamiento: Intermitente; Horario de Funcionamiento: 11 a 20 hrs; Hora inicial de medición: 12:37; Hora final de medición: 13:00; NFEC(dB)<sup>2</sup>: 56.6 DIURNO. -----

No obstante lo anterior, en caso de haber sido emitido dicho oficio por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, de la información referida en el apartado que antecede, se desprende que las condiciones de operación de dicho establecimiento han sido modificadas, ya que se realizan actividades intermitentes en -----





Expediente: PAOT-2019-1562-SOT-661

horario nocturno, pues el establecimiento mercantil ha sido destinado para el funcionamiento de Discoteques.-----

Por lo anterior, corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección por cuanto hace a contar con Licencia Ambiental Única, pues las condiciones de funcionamiento del establecimiento denominado "Bazar Noventa" han variado respecto de lo manifestado en el oficio SEDEMA/DGRA/DRA/007335/2016, presuntamente emitido por esa Secretaría.-----

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 Jalapa número 90, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, donde el uso de suelo para bazar se encuentra **prohibido**, de conformidad con la Tabla de usos de suelo del referido Programa.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble de 1 nivel de altura en el que se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de bazar (venta de ropa y accesorios), no se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición.-----
3. El establecimiento mercantil no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para bazar, toda vez que en caso de existir la Constancia de Uso del Suelo folio 0189 con la que se pretende acreditar el uso de suelo se encuentra sujeta a la vigencia del entonces aplicable Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc versión 1987, el cual fue abrogado.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar y concluir el procedimiento administrativo iniciado para el predio ubicado en Calle Jalapa número 90, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, y determinar lo que conforme a derecho corresponda.-----
5. El Aviso de funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio CUAVREG2015-08-1300150787 fue emitido mediando error, toda vez que fue tramitado al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 0189, la cual no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo, ya que en caso de haber sido emitida, la misma carece de vigencia.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Aviso de funcionamiento con número de folio CUAVREG2015-08-1300150787, por haber sido emitido mediando error, así como instrumentar la visita de verificación solicitada, por cuanto hace a que el establecimiento mercantil se apegue a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----
7. No se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición.-----



**Expediente: PAOT-2019-1562-SOT-661**

8. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección por cuanto hace a contar con Licencia Ambiental Única, pues las condiciones de funcionamiento del establecimiento denominado "Bazar Noventa" han variado respecto de lo manifestado en el oficio SEDEMA/DGRA/DRA/007335/2016, presuntamente emitido por esa Secretaría. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Alcaldía Cuauhtémoc y a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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. -----

JANCM/PS/PR/E