



Expediente: PAOT-2022-6756-SOT-1704

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 JUL 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-2022-6756-SOT-1704, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por la operación de un bar que opera en el predio ubicado en Calle Manzanillo numero 33 planta baja, Colonia Roma, Alcaldía Cuauhtémoc la cual fue admitida mediante Acuerdo de fechas 03 de enero del 2023.

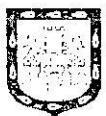
Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.

### ÁNALISIS 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) y ambiental (ruido) como es: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Alcaldía Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles y su Reglamento, 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)

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



Expediente: PAOT-2022-6756-SOT-1704

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.-----

De conformidad con el Programa Delegacional devigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/6/20 (Habitacional con Comercio en Planta baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre) en donde el uso para producción, distribución, venta y consumo de quesos artesanales y vinos no está contemplado en la tabla de usos del suelo del Programa y el uso para venta de bebidas alcohólicas no se encuentra permitido. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble preexistente conformado por 4 niveles, el cual cuenta con 2 frentes por ubicarse en esquina, en planta baja se ubican diversos establecimientos mercantiles, entre estos, el establecimiento con denominación "Quesos Cuenca", en el cual se observó la venta de vinos, dicho establecimiento cuenta con enseres sobre el arroyo vehicular. -----

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; sin que a la fecha de emisión haya dado respuesta a lo solicitado. -----

Adicionalmente, se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3950-2023 de fecha 08 de mayo de 2023 a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para producción, distribución, venta y consumo de quesos artesanales y vinos está permitido en el inmueble investigado de conformidad con la tabla de usos del suelo permitidos del



Expediente: PAOT-2022-6756-SOT-1704

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y si ha emitido Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acredite el uso de suelo para las actividades.-----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/727/2023 de fecha 16 de mayo de 2023, informo que al predio de interés le aplica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional Comercial, 6 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá); Asimismo, de la revisión de la Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano, el uso de suelo de producción, distribución, venta y consumo de quesos artesanales y vinos no está contemplado. Sin embargo, el uso de suelo con mayor semejanza se ubica en: (...) **Género:** Industria, **Subgénero:** Producción manufacturera básica, **Tipología:** Producción artesanal o micro industrial de productos alimenticios, de uso personal y para el hogar, Uso: “**Producción artesanal de alimentos**”, mismo que se encuentra como **Permitido** en la zonificación **HC** (Habitacional con Comercio en Planta Baja) asignada al predio en commento; respecto a la “**venta de vinos**” es un uso no contemplado en dicha tabla, por lo tanto está sujeto a la Nota 1 que refiere: “1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetaran al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal” (...).-----

Adicionalmente, esta Entidad solicito a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si en sus archivos existe antecedentes de Aviso y/o permiso ante el sistema Electrónico de Aviso y Permisos de Establecimiento Mercantiles (SIAPEM) para el establecimiento de mérito, así como, el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite. En respuesta, mediante oficio AC/DGG/DG/SSSG/JUDGM/117/2023, de fecha 31 de enero del 2023, el Jefe de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles de esa Alcaldía, informó que después de realizar la consulta al archivo correspondiente de esa Jefatura, así como, al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimiento Mercantiles (SIAPEM), no se advirtió antecedente alguno para el giro de referencia. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a esa Dirección General instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el establecimiento mercantil denominado “Quesos Cuenca”; al respecto, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGM/EP/258/2023 de fecha 11 de mayo de 2023, el Jefe de la Unidad Departamental de Verificación de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGM/EP/011/2023 de fecha 11 de marzo de 2023, se solicitó a la Jefatura Departamental de Giros Mercantiles información del establecimiento mercantil de investigación, y a través del oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/448/2023 de fecha 10 de marzo de 2023, informo que “(...) después de realizar una búsqueda en el Archivo correspondiente de la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles, así como en el Sistema Electrónico de Aviso y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) se advirtió antecedente del establecimiento mercantil con folio CUAVACT2013-10-01-0093563, ubicado en la calle de Manzanillo no.33 Colonia Roma norte, denominado “S’Tile VEC”, con giro de Estética, Sala de Belleza, Peluquería (...).-----



Expediente: PAOT-2022-6756-SOT-1704

Adicionalmente, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGMYEP/598/2023 de fecha 13 de junio de 2023, la Jefatura de Unidad Departamental informó que se solicitó al personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esta Alcaldía, llevar a cabo la Visita de Verificación Administrativa en Materia de Establecimiento Mercantil, bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVE/267/2023, misma que se ejecutó en fecha de 05 de junio de 2023, en el establecimiento objeto de investigación. Turnándose, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGMYEP/605/2023, de fecha 08 de junio de 2023, copias simples de la orden y acta respectiva a la Subdirección de Calificación de infracciones, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Servicio Legales, para su conocimiento y sustanciación del procedimiento administrativo, correspondiente.

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc el uso de suelo para producción, distribución, venta y consumo de quesos artesanales se asemeja al uso de suelo de Producción artesanal de alimentos, mismo que se encuentra como permitido en la zonificación, sin embargo el uso de suelo de venta de vino se encuentra prohibido, asimismo, el establecimiento objeto de investigación no cuenta con Aviso para su funcionamiento lo que contraviene la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -

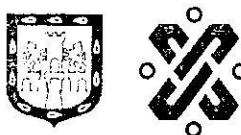
Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc substanciar el procedimiento AC/DGG/SVR/OVE/267/2023, y considerar en su Resolución que el uso de suelo para venta de bebidas alcohólicas no se encuentra permitido en la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, en su caso imponer las sanciones procedentes; así como, remitir la resolución correspondiente.

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

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 NFEC, es de 63 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas.

Durante los reconocimientos de hechos realizados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató la existencia de un inmueble preexistente conformado por 4 niveles, en planta baja se constató el funcionamiento de diversos establecimientos mercantiles; se observó la existencia de un establecimiento con



Expediente: PAOT-2022-6756-SOT-1704

la denominación "Quesos Cuenca", en el cual se observó que venden vinos, al momento de la diligencia no se percibieron emisiones sonoras provenientes del establecimiento mérito de investigación. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el programa calendarizado de las acciones implementadas a fin de dar cumplimiento a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013; sin que, al momento de emisión de la presente resolución, se cuente con respuesta. -----

Posteriormente, personal adscrito a esta Entidad se comunicó mediante correo electrónico con la persona denunciante a efecto de agendar medición de ruido desde punto de denuncia, sin embargo, se manifestó el cambio de domicilio. -----

En conclusión, de la visita al inmueble no se percibieron emisiones sonoras provenientes del establecimiento objeto de investigación y la persona denunciante informó del cambio de su domicilio, por lo que no fue posible realizar la medición de ruido desde el punto de denuncia. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional devigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Manzanillo numero 33 planta baja, Colonia Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/6/20 (Habitacional con Comercio en Planta baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre) en donde el uso para producción, distribución, venta y consumo de quesos artesanales y vinos no está contemplado en la tabla de usos del suelo del Programa y el uso para venta de bebidas alcohólicas no se encuentra permitido. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble preexistente conformado por 4 niveles, el cual cuenta con 2 frentes por ubicarse en esquina, en planta baja se ubican diversos establecimientos mercantiles, entre estos, el establecimiento con denominación "Quesos Cuenca", en el cual se observó la venta de vinos, dicho establecimiento cuenta con enseres sobre el arroyo vehicular y al momento de la diligencia no se perciben emisiones sonoras del establecimiento. -----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó quede la revisión de la Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano, el uso de suelo de producción, distribución, venta y consumo de quesos artesanales se asemeja al **Género:** Industria, **Subgénero:** Producción manufacturera básica, **Tipología:** Producción artesanal o micro industrial de productos alimenticios, de uso personal y para el hogar, Uso: "**Producción artesanal de alimentos**", mismo que se encuentra como **Permitido**, sin embargo, el uso de venta de vinos está prohibido, asimismo, el establecimiento objeto de investigación no cuenta con Aviso para su funcionamiento lo que contraviene la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-6756-SOT-1704

4. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutó la visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil, bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVE/267/2023, en el establecimiento de mérito. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc substanciar el procedimiento AC/DGG/SVR/OVE/267/2023, y considerar en su Resolución que el uso de suelo para venta de bebidas alcohólicas no se encuentra permitido en la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, en su caso imponer las sanciones procedentes; así como, remitir la resolución correspondiente. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

**R E S U E L V E**

**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, así como, a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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. -----

JANC/EBP/GBM

2022-06-27 10:45:00  
2022-06-27 10:45:00  
2022-06-27 10:45:00