



Expediente:PAOT-2022-3559-SOT-949  
y Acumulado:PAOT-2022-3613-SOT-960

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 AGO 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 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-2022-3559-SOT-949 y acumulado PAOT-2022-3613-SOT-960, relacionados con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 24 y 27 de junio de 2022, dos personas 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) y ambiental (ruido, vibraciones, olores y emisión de partículas al ambiente), por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en Sonetistas manzana 9 lote 16, Colonia Purísima Atlazolpa, Alcaldía Iztapalapa; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 08 y 11 de julio de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y se informó a las personas denunciantes 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, vibraciones, olores y emisión de partículas al ambiente), como es: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano 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)

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México dispone que dicha ley tiene por objeto establecer las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento



Expediente:PAOT-2022-3559-SOT-949  
y Acumulado:PAOT-2022-3613-SOT-960

territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enumera, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de la Ley.

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes.

En este sentido, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada ley, señala que El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo siguiente: Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, asimismo, dispone que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Aunado a lo anterior, el artículo 158 del Reglamento de la Ley de referencia dispone que los certificados de zonificación se clasifican en: a) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el cual es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano; b) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos y c) Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el cual tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo que tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja, es decir una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para elaboración de artículos diversos con cortadora laser no está contemplado, conforme a la Tabla de Usos del Suelo de dicho Programa.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató que desde vía pública un inmueble de dos niveles, el cual no advierte ningún giro o denominación alusiva de algún establecimiento o servicio y al llamar a la puerta una persona manifestó que llevó a cabo trabajos con cortadora laser.



Expediente:PAOT-2022-3559-SOT-949  
y Acumulado:PAOT-2022-3613-SOT-960

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. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 14 de septiembre de 2022, una persona que se ostentó como propietaria de la maquina cortadora de laser que se encuentra en el predio objeto de investigación, manifestó que la actividad que realiza se trata de manufactura básica al tratarse de producción artesanal de productos de uso personal para el hogar contemplados como una producción de artículos de madera.

Ahora bien de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-006748-2022 de fecha 28 de Julio de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio de mérito, así como, si el uso de suelo para "Elaboración de diversos artículos con cortadora laser" está permitido conforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa y si cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredite dicho uso, de ser el caso, proporcione copias simples de los mismos.

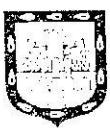
En respuesta, mediante oficios número SEDUVI/DGOU/DIGDU/1225/2022 de fecha 18 de agosto de 2022 y SEDUVI/DGOU/DRPP/2704/2022 de fecha 22 de agosto de 2022, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano y la Dirección del Registro de Planes y Programas ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informaron que para el predio objeto de denuncia **se permiten los uso de suelo del género comercios, servicios básicos e industria en 40 m<sup>2</sup> por lote**, sin embargo, el uso del suelo "Elaboración de diversos artículos con cortadora laser" no se encuentra identificado por lo que, el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos para H/3/40/B o al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, sin que cuenten con antecedente de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.

En conclusión, las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia, consistentes en "Elaboración de diversos artículos con cortadora laser", no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa, por lo que solo se podrá realizar los usos de suelo permitidos en la zonificación H/3/40/B.

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-8998-2022, de fecha 18 de octubre de 2022, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

## 2.- En materia ambiental (ruido, vibraciones, olores y emisión de partículas al ambiente)

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.



Expediente:PAOT-2022-3559-SOT-949  
y Acumulado:PAOT-2022-3613-SOT-960

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 65 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató que desde vía pública se observa un inmueble de dos niveles, el cual no advierte ningún giro o denominación alusiva de algún establecimiento o servicio y al llamar a la puerta una persona manifestó que llevó a cabo trabajos con cortadora láser. No se percibieron emisiones de ruido, vibraciones ni de olores provenientes del predio.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal y/o poseedor del establecimiento objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades que se realizan en el inmueble. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 14 de septiembre de 2022, una persona que se ostentó como propietaria de la maquina cortadora de laser que se encuentra en el establecimiento objeto de investigación, manifestó que la actividad que realiza no infringe la norma derivado a que no supera los 65 dB (A) establecidos por la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, la cual refiere que se encuentra dentro de los límites máximos permisibles, para lo cual aportó Ficha Técnica de Cortadora Láser CO2, la cual no refiere información acerca del nivel sonoro que produce su funcionamiento.

No obstante, mediante llamadas telefónicas de fechas 06 y 9 de enero, 02 de febrero y 01 de marzo de 2023 y correo electrónico de fecha 01 de marzo de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría solicitó proporcionar hora y fecha para la medición de ruido correspondiente. Al respecto, de conformidad con lo informado por las persona denunciantes el ruido no es perceptible en un punto de denuncia o en la vía pública aunado a que el mismo se presenta en horarios indistintos por lo que no se proporcionó día y hora específico para la medición de ruido correspondiente.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que no se constataron emisiones sonoras, vibraciones, olores, ni emisión de partículas, sin que las personas denunciantes proporcionaran hora y fecha para la medición de ruido correspondiente; no obstante, es de señalar que los hechos denunciados son hechos accesorios al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejarán de suceder estos hechos de investigación.

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

- El inmueble ubicado en Sonetistas manzana 9 lote 16, Colonia Purísima Atlazolpa, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13321  
Página 4 de 6



Expediente:PAOT-2022-3559-SOT-949  
y Acumulado:PAOT-2022-3613-SOT-960

Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Baja, es decir una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para "Elaboración de diversos artículos con cortadora laser" no se encuentra contemplado, conforme a la Tabla de Usos del Suelo de dicho Programa por lo que, el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos en dicha zonificación o al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató que desde vía pública se observó un inmueble de dos niveles, el cual no advierte ningún giro o denominación alusiva de algún establecimiento o servicio y al llamar a la puerta una persona manifestó que llevó a cabo trabajos con cortadora laser. No se percibieron emisiones de ruido, vibraciones ni de olores provenientes del predio.
3. Las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia, consistentes en "Elaboración de diversos artículos con cortadora laser", no se encuentra contemplado, en la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa por lo que solo se podrá realizar los usos de suelo permitidos en la zonificación H/3/40/B; corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa informar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-8998-2022, de fecha 18 de octubre de 2022, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.
4. Delas constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que no se constataron emisiones sonoras, vibraciones, olores, ni emisión de partículas, sin que las personas denunciantes proporcionaran hora y fecha para la medición de ruido correspondiente; no obstante, es de señalar que los hechos denunciados son hechos accesorios al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejarán de suceder estos hechos de investigación.

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:

----- 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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente:PAOT-2022-3559-SOT-949  
y Acumulado:PAOT-2022-3613-SOT-960

**SEGUNDO.**- Notifíquese a las personas denunciantes, así como a la Dirección General 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.-----

JANC/EBP/RCV