

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**29 AGO 2025**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracción I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-1572-SOT-464, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

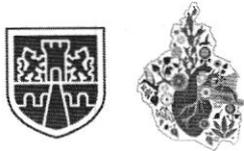
**ANTECEDENTES**

Con fecha 01 de marzo de 2024, 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 y olores), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Constitución mz 152 lt 11, Colonia Miguel Hidalgo Tercera sección, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de marzo de 2024.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de 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, IV, IV BIS, V, 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. -----

**UBICACIÓN DE LOS HECHOS**

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría a Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1572-SOT-464

(SIG-SPOTMET), consulta de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada se advierte que el predio cuenta con dos frentes y se ubicó como: **Calle Jaime Torres Bodet** mz 152 lt 11, Colonia Miguel Hidalgo Tercera Sección, Alcaldía Tlalpan. -----

Al respecto para efectos de esta investigación se tiene como domicilio investigado el ubicado en **Calle Jaime Torres Bodet y/o Constitución mz 152 lt 11, Colonia Miguel Hidalgo Tercera Sección, Alcaldía Tlalpan.**-----

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

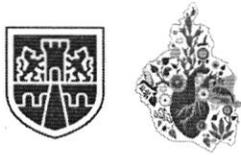
En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y olores), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para el Distrito Federal, (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 13 de enero de 2000, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024), así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----

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).

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre, densidad Muy Baja – 1 vivienda cada 200.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **taller de hojalatería y pintura** se encuentra **prohibido.**-----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1572-SOT-464

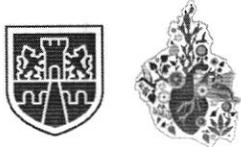
Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató sobre el frente con Calle Constitución un inmueble de 2 niveles de altura y a un costado un acceso delimitado por un zaguán metálico el cual se encuentra abierto al momento de la diligencia y del cual se advierte a personas entrando y saliendo con herramientas, asimismo se observa personas realizando trabajos de pintura sobre el arroyo vehicular y herramientas esparcidas sobre la banqueta. -----



Fotografía tomada durante reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría

Por lo anterior, esta Subprocuraduría notificó oficio dirigido al representante legal, poseedor, encargado y/o propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como copropietario del predio investigado, mediante escrito de fecha 16 de abril de 2024, recibido en esta Procuraduría el día 17 del mismo mes y año, realizó las siguientes manifestaciones: -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1572-SOT-464

*"(...) al llegar a mi domicilio me encuentro con una cedula de notificación (...) pegada en mi zaguán, en donde se lleva a cabo una investigación por presuntas contravenciones de uso de suelo, ruido y olores en materia de desarrollo urbano, derivada de la presentación de una denuncia ciudadana.*

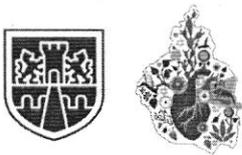
*Cabe hacer mención que su servidor se dedica a la compra y venta de automóviles y efectivamente para ganarme unos pesitos extras le doy estética a los autos que lo requieran de vez en cuando, pero en ningún momento mi domicilio es Taller de Reparación, Ni Mantenimiento Automotriz y servicios relacionados de Hojalatería y pintura, cabe hacer mención que a lo mejor detallo un carro cada mes. (...)."*

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-02796-2024 se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo y Vivienda de la Ciudad de México informar si cuenta con antecedente de emisión de Certificado de uso de suelo que ampare las actividades de taller de hojalatería y pintura, sin que a fecha de emisión de la presente resolución se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en internet utilizando la página del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG SPOTMET) (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080>), referente al predio denunciado, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, advirtiendo que no existe antecedente de expedición de Certificado de uso de suelo para el predio en comento.

Por lo que, mediante oficio PAOT-05-300/300-02845-2024 se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo. -----

Respecto de lo anterior, mediante oficio AT/DGAJG/DGyVP/SG/GMyEP/C31/077/2024 la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de dicha Alcaldía, turnó a la Subdirección de Ordenes de Verificación del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México el oficio PAOT-05-300/300-02845-2024, para que se diera atención al mismo. -----



Posteriormente, mediante oficio AT/DGAJG/DJ/2269/2024, la Dirección Jurídico de la Alcaldía Tlalpan informó que ejecutó una inspección en el predio en comento, describiendo lo siguiente: "(...) Se acude al domicilio con el fin de corroborar la existencia de un establecimiento mercantil con giro de taller de hojalatería y pintura, así como de motocicletas, constatando que en dicho inmueble no existe establecimiento mercantil alguno, constatando la existencia de un predio ocupado por una construcción tipo casa habitación terminada y habitada. En el momento de la inspección no se observan actividades que sugieran la existencia del establecimiento denunciado, así mismo nos entrevistamos con vecinos del lugar, mismos que corroboran que no hay existencia del establecimiento mercantil denunciado (...)" (sic). -----

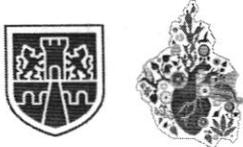
No obstante lo anterior, de las constancias que obran en el expediente, se advierte que dichas actividades se realizan esporádicamente, lo anterior, confirmado mediante escrito suscrito por el particular en respuesta a esta Subprocuraduría, así como de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría. -----

En conclusión, el uso de suelo de **hojalatería y pintura** se encuentra **prohibido** por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, y no cuenta con Certificado de uso de suelo que acredite como permitido dicho uso por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan valorar la ejecución de una nueva visita de verificación en materia de uso de suelo y determinar lo que a derecho corresponda. -----

## 2. En materia ambiental (ruido y olores).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 fracciones II y IV de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal normativa aplicable al momento de la denuncia, establece que para la operación y funcionamiento de las fuentes fijas de jurisdicción local que emitan o puedan emitir olores, gases o partículas sólidas o líquidas a la atmósfera, se requerirá la Licencia Ambiental Única del Distrito Federal, misma que expedirá la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA), a los interesados que demuestren cumplir con los requisitos y límites determinados en las normas correspondientes y cumplir además, entre otras, con las siguientes obligaciones: Integrar un inventario anual de sus emisiones contaminantes a la atmósfera, en el



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1572-SOT-464

formato que determine la SEDEMA; y, medir sus emisiones contaminantes a la atmósfera, registrar los resultados en el formato -----

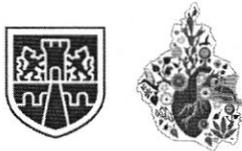
Además, el artículo 151 de la Ley referida, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de gases, olores y vapores que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Asimismo, el referido artículo dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.-----

Por otro lado, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-2013, establece en su numeral 9.2, que los límites máximos permisibles de emisiones sonoras en el punto de referencia, NREC, que deben de cumplir las fuentes emisoras son: en horario de 6:00 a 20:00 horas 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas 62 dB (A) y los límites permisibles de recepción de emisiones sonoras en el punto de denuncia. NFEC, serán; 06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 horas a 06:00 horas de 60 dB (A).-

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron actividades de hojalatería sin embargo no se constataron emisiones sonoras ni olores. -----

No obstante lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del predio denunciado, asimismo, y con el fin de realizar la promoción del cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como la implementación de acciones o mecanismos para que los responsables de actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

Cabe señalar que durante un posterior reconocimiento de hechos no se constataron las actividades de hojalatería y consecuentemente no se constataron emisiones sonoras ni olores. -----

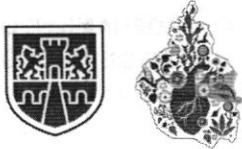


En conclusión, durante los reconocimientos de hechos no se constataron emisiones sonoras ni olores. -----

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria.-----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Constitución y/o Jaime Torres Bodet mz 152 It 11, Colonia Miguel Hidalgo Tercera Sección, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre, densidad Muy Baja – 1 vivienda cada 200.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **taller de hojalatería y pintura** se encuentra **prohibido**. -----
2. De las constancias que obran en el expediente, se advierte que dichas actividades se realizan esporádicamente, lo anterior, confirmado mediante escrito suscrito por el particular en respuesta a esta Subprocuraduría, así como de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría. -----
3. El uso de suelo de **hojalatería y pintura** se encuentra **prohibido** por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, y no cuenta con Certificado de uso de suelo que acredite como permitido dicho uso por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----
4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan valorar la ejecución de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada y determinar lo que a derecho corresponda. -----
5. En materia ambiental, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras ni olores.---



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1572-SOT-464

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 fracciones III y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

**SEGUNDO.**- Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Tlalpan para los efectos 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/PRVE/DCV