



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
EXPEDIENTE: PAOT-2022-216-SOT-42

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 SEP 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-216-SOT-42, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 28 de diciembre de 2021, una persona que en augeo 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 (lores), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle San Celso número 308, Colonia Pedregal de Santa Úrsula, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de enero 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y 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, 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, así como 85 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), y ambiental (lores), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas de 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).

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.



Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, 1 vivienda por cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde los usos de suelo para tienda de materiales para construcción (pinturas) y oficinas se encuentran **permitido únicamente en planta baja** y el uso complementario de cabina de pruebas de pintura no se encuentra señalado como permitido en el Programa de Desarrollo Urbano Vigente para la Alcaldía Coyoacán.-----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que se constató un inmueble de tres niveles en la fachada se ostenta la marca Sayer Lack, en planta baja se observa la venta de pinturas. Desde vía pública es perceptible un olor a pintura.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió 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 la legalidad de las actividades que se ejercen. Al respecto, quien se ostentó como representante legal del responsable, mediante escrito de fecha 22 de abril de 2022, realizó diversas manifestaciones y aportó como pruebas, copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio 21987-151PERI22D, en el que se certifica como uno de los usos permitidos en el uso de suelo de Tienda de Materiales de construcción (pintura).-----
- Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, folio COAVAP2022-04-2100344667.-----
- Fotografías del interior del establecimiento mercantil.-----
- Contrato de arrendamiento.-----

Del análisis realizado a las pruebas aportadas se advierte que el inmueble es utilizado en planta baja para la venta de pintura y en los niveles 1 y 2 para oficinas y la cabina de demostración.-----

En conclusión, el uso de suelo ejercido para tienda de materiales (pintura) ubicado en planta baja se encuentra permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Coyoacán. No obstante, el uso de oficina y cabina de prueba de pintura que se ejercen en los niveles 1 y 2, se encuentran prohibidos.-----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

## 2.- En materia Ambiental (oleros).

De acuerdo a los artículos 123 y 135 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, señala que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera, establecidos en las leyes de la Ciudad de México, así como utilizar equipo,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

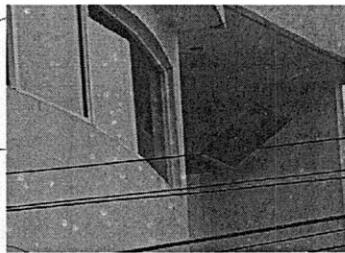
EXPEDIENTE: PAOT-2022-216-SOT-42

dispositivos y sistemas de reducción; quedando comprendidos la generación de olores. Para la operación y funcionamiento de las fuentes fijas de jurisdicción local que emitan o puedan emitir olores o gases a la atmósfera, se requerirá la Licencia Ambiental.

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató olor a pintura, así como un extractor de olores y partículas en el tercer nivel que se direcciona a la zona habitacional colindante del inmueble tal y como se muestra a continuación.



Fotografía tomada por personal adscrito a esta Subprocuraduría durante reconocimiento de Hechos en fecha del 12 de abril de 2022.



Filtro de extracción de olores y partículas.

En relación con lo anterior, derivado del requerimiento realizado por esta Subprocuraduría, mediante escrito de fecha 22 de abril de 2022, el representante legal del responsable, presento como prueba seis fojas útiles con fotografías y especificaciones técnicas de su cabina de aplicación, manifestó:

*“En el establecimiento se realizan actividades de capacitación y demostración de los productos de pintura vendidos, realizadas en una cabina extracción con filtro de gases y olores que son canalizados a un ducto con salida al lindero de este predio, esta instalación cuenta con filtros Andreae STD AF813 que de acuerdo con la ficha técnica (...) cuentan con una eficiencia de filtración del 98% y una capacidad de retención de partículas de 32 kg/m<sup>2</sup>, estos filtros son mayormente utilizados en cabinas de pintura para la mitigación de emisiones de olores y partículas”.*

Así mismo, manifestó que no está sujeto a la tramitación de la Licencia Ambiental Única.

En este sentido, se solicitó a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si emitió Licencia Única Ambiental para el establecimiento mercantil de mérito, de no contar con dicha información solicitar a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de dicha Secretaría que realice visita de inspección e imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, dicha Secretaría informó que de acuerdo al Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) la fuente fija pudiera encuadrar en la clase **“467113 Comercio al por menor de pintura”** mismas que no requieren Licencia Única Ambiental para su operación.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

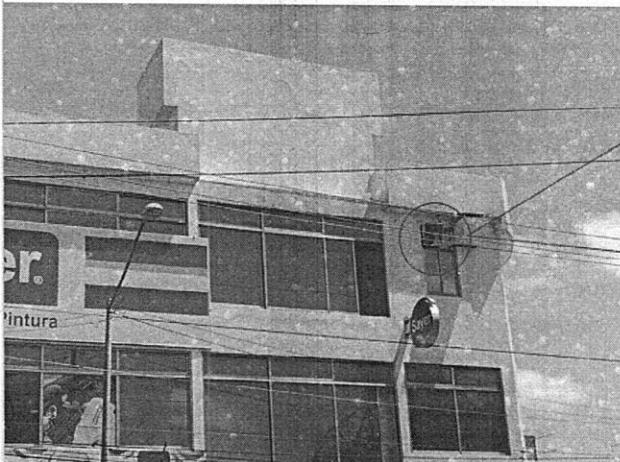
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-216-SOT-42

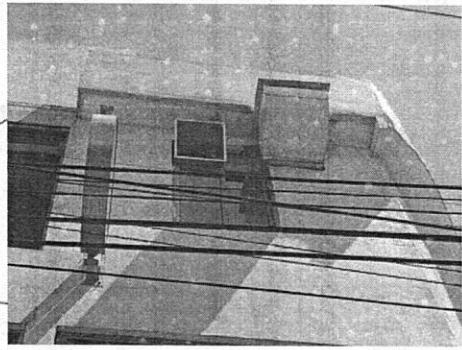
No obstante, si bien el uso de suelo de comercio al por menor de pintura se encuentra exento de tramitar Licencia Ambiental Única, se desconoce si el uso de la cabina de pruebas de pintura se encuentra sujeto a la obtención de la Licencia Ambiental Única y de acuerdo al artículo 138 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica producidas por fuentes fijas, los responsables podrán solicitar su exención, cuando demuestre cumplir con el marco normativo vigente y programas de contingencias, así mismo podrán solicitarla todas las fuentes que operen y apliquen tecnologías encaminadas a la reducción de sus emisiones a la atmósfera.-----

En relación con los olores generados, mediante la promoción del cumplimiento voluntario realizado por esta Subprocuraduría, el responsable de los hechos denunciados realizó la adecuación del ducto de salida de olores de la cabina de prueba con el fin de cambiar la dirección de dicho ducto hacia la vía pública.-----

Dichas adecuaciones fueron corroboradas por personal adscrito a esta Subprocuraduría mediante un reconocimiento de hechos, en el que se constató que la salida de olores y gases de la cabina de prueba fue redireccionada a hacia vía pública (Círculo Estadio Azteca), tal y como se muestra en las siguientes imágenes.--



Fotografía tomada por personal adscrito en reconocimiento de hechos de fecha 23 de septiembre de 2022.



Modificación realizada al extractor de olores, redireccionado dirección Círculo Estadio Azteca

Refuerza lo anterior lo informado por la persona denunciante al personal adscrito a esta Subprocuraduría, mediante llamada telefónica, de la que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que manifestó que los olores han desaparecido.-----

En conclusión, el establecimiento mercantil denunciado genera olores durante su funcionamiento, mismos que se dirigían hacia la zona habitacional ocasionando molestias; sin embargo, mediante la promoción del cumplimiento voluntario el responsable modificó el ducto de salida, resultando en la desaparición de la

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321  
Página 4 de 6

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-216-SOT-42

molestia. No obstante, se desconoce si el uso de la cabina de pruebas de pintura requiere de Licencia Ambiental Única.-----

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección respecto al cumplimiento del artículo 138 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, así como e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

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 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 San Celso número 308, Colonia Pedregal de Santa Úrsula, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Coyoacán, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, 1 vivienda por cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde los usos de suelo para tienda de materiales de construcción (pintura) y oficinas se encuentra **permitido únicamente en planta baja**.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron olores a pintura, así como un filtro de extracción de olores y gases instalado en el segundo nivel.-----
3. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----
4. Se desconoce si el uso de la cabina de pruebas de pintura requiere Licencia Ambiental Única, sin embargo debe de cumplir con el artículo 138 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.-----
5. Mediante la promoción del cumplimiento voluntario, el responsable realizó las adecuaciones necesarias para modificar la salida de olores y gases del establecimiento que se direccionaba a zona habitacional colindante del inmueble denunciado, re direccionando el ducto hacia vía pública (Circuito Estadio Azteca), con lo cual la molestia ceso.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección respecto al cumplimiento del artículo 138 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, así como 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.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-216-SOT-42

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Coyoacán y a la Secretaría del 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WRB/PRO/DCV