



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-6219-SOT-1375

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-6219-SOT-1375**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de noviembre de 2021, una persona que solicitó que sus datos personales fueran considerados públicos, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de una fábrica ubicada en calle Francisco Díaz Covarrubias número 58, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y la solicitud de información a la autoridad competente, 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, 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.-

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora 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 la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc**, al predio objeto de investigación le corresponde la **zonificación H/4/20/M** (Habitacional, cuatro niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de la totalidad del terreno); **en donde los usos de suelo para Industria se encuentran prohibidos.** -----



Expediente: PAOT-2021-6219-SOT-1375

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 07 de julio de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble de dos niveles, con características habitacionales. Desde vía pública no se constató el funcionamiento de alguna fábrica ni se observó letrero o publicidad que refiera el giro o denominación de una industria. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escritos recibidos en esta Procuraduría en fecha 15 de julio de 2022, se realizaron las siguientes manifestaciones: -----

- Una persona que se ostentó como habitante y comodatario del interior A, manifestó entre otros hechos que desde hace dos años a raíz de la pandemia, en su domicilio realiza actividades consistentes en el diseño e impresión de etiquetas personalizadas para venta, aportando varias documentales relacionadas con el inmueble, pero sin acreditar que cuenta con permisos y/o autorizaciones para dichas actividades.-
- Una persona que se ostentó como habitante y comodatario del interior B, refirió entre otros hechos que dicho interior se utiliza como casa-habitación, anexando varias documentales relacionadas con el inmueble. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, expedidos para el predio investigado. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que no se localizaron Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en ninguna modalidad. -----

Ahora bien, derivado de lo manifestado por la persona que se ostentó como habitante y comodatario del interior A, se realizó una consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de la que se desprende que el uso de suelo para diseño e impresión de etiquetas personalizadas para venta, no aparece dentro de los usos de suelo permitidos en el predio motivo de denuncia. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Francisco Díaz Covarrubias número 58, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, cuatro niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de la totalidad del terreno); **en donde el uso de suelo para diseño e impresión de etiquetas personalizadas para venta, no aparece dentro de los usos de suelo permitidos**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades que se realizan en el interior A del inmueble objeto de denuncia. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de impresión de etiquetas que se realizan en el interior A del inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6219-SOT-1375

2. En materia ambiental (ruido).

En fecha 13 de mayo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos, en el que se hizo constar mediante acta circunstanciada que no fue posible realizar el estudio de medición de ruido desde el punto de denuncia, debido a que no se constataron emisiones sonoras generadas por las actividades denunciadas. -----

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, 85 fracción X y 89 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 Francisco Díaz Covarrubias número 58, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, cuatro niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de la totalidad del terreno); **en donde el uso de suelo para diseño e impresión de etiquetas personalizadas para venta, no aparece dentro de los usos de suelo permitidos.** -----
2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble de dos niveles, con características habitacionales. Desde vía pública no se constató el funcionamiento de alguna fábrica ni se observó letrero o publicidad que refiera el giro o denominación de una industria. -----
3. Mediante escrito presentado ante esta Procuraduría, una persona que se ostentó como habitante y comodatario del interior A del inmueble investigado, manifestó que en su domicilio realiza actividades consistentes en el diseño e impresión de etiquetas personalizadas para venta, sin acreditar que cuenta con permisos y/o autorizaciones para dichas actividades. -----
4. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite el uso de suelo para **diseño e impresión de etiquetas personalizadas para venta.** -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de impresión de etiquetas que se realizan en el interior A del inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 13 de mayo de 2022, desde el punto de denuncia no se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble objeto de investigación, razón por la cual no fue posible realizar la medición correspondiente. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6219-SOT-1375

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. -----

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 de Gobierno 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANIC/ACH/SÉBC