



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3772-SOT-1014

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 OCT 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-2022-3772-SOT-1014, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de julio 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, 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), por las actividades de un taller de fabricación de aires acondicionados, ubicado en calle Norte 84 número 4313, interior 03, colonia Nueva Tenochtitlán, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de julio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las 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 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 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 Gustavo A. Madero 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 Gustavo A. Madero**, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media:



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3772-SOT-1014

una vivienda por cada 50 m² de la totalidad del terreno), donde **los usos de suelo para producción de muebles metálicos, enseres domésticos, así como ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos y electrónicos se encuentran prohibidos.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 15 de agosto de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de 3 niveles que cuenta con una accesoria en planta baja, durante la visita una persona que atendió la diligencia manifestó que en el inmueble realizan trabajos de corte de láminas de aluminio, las cuales sirven para la producción de aires acondicionados. -----

Al respecto, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o administrador del establecimiento objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 23 de agosto de 2022, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, manifestó entre otros hechos que el lugar motivo de denuncia se utiliza como bodega para almacenar herramientas, como escaleras, láminas, pintura y una dobladora, pero que no se trata de un taller, toda vez que no se fabrica ni se maquila, no hay maquinaria, troqueles ni luz trifásica.-

Cabe mencionar que, derivado de las documentales que obran en el expediente, se cuenta con evidencia fotográfica en la que se advierte una persona soldando enseres de lámina, así como videos en las que se observa que se realizan trabajos de soldadura y varias láminas metálicas acumuladas. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio investigado expidió certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, en el que se acredite el uso de suelo para taller de fabricación de aire acondicionado y/o producción de enseres domésticos y/o ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos y electrónicos. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comentario, informó que no localizó antecedente alguno; además, comunicó que en el predio **el uso de suelo para taller de fabricación de aires acondicionados, no se encuentra en la Tabla de Usos del Suelo** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación (ahora Alcaldía) Gustavo A. Madero, mientras que los usos de suelo para producción de enseres domésticos, ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos y electrónicos se encuentran prohibidos, por lo que **el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos.** -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de fabricación de aires acondicionados que se realizan en el inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Norte 84 número 4313, interior 03, colonia Nueva Tenochtitlán, Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la totalidad del terreno), donde **los usos de suelo para producción de enseres domésticos y para ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos y electrónicos se encuentran prohibidos;** y con base en las pruebas que obran en el expediente y derivado de lo constatado en el reconocimiento de hechos, no cuenta con



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3772-SOT-1014

Certificado de Uso de Suelo que acredite las actividades de fabricación de aires acondicionados que se realizan en el inmueble investigado. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de fabricación de aires acondicionados que se realizan en el interior 03 del inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2. En materia ambiental (ruido).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 14 de julio de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que, en el lugar objeto de investigación, se percibieron emisiones sonoras generadas por el movimiento de material y el funcionamiento de cortadoras y taladros, así como martilleo, por lo que se realizó una medición de ruido desde el punto de denuncia. -----

Posteriormente, en fecha 29 de julio de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría elaboró un estudio de emisiones sonoras, en el que se determinó que las actividades del taller constituyen una fuente emisora que en las condiciones de operación generaban un nivel sonoro de **55.38 dB (A)**, por lo que no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras de 63 dB (A) para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Con independencia de lo anterior, se notificó un oficio dirigido al propietario, encargado, apoderado y/o representante legal del taller objeto de investigación, mediante el cual se exhortó a tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras generadas por las actividades de producción de aires acondicionados; dicho oficio fue notificado en fecha 25 de agosto de 2022. -----

Adicionalmente, de las constancias que integran el expediente, se cuenta con varios videos en los que se advierte que se generan emisiones sonoras derivado de la utilización de una cortadora, así como el constante golpeteo en artículos metálicos. -----

De lo antes expuesto, se concluye que las actividades de fabricación de aires acondicionados que se realizan en el inmueble ubicado en calle Norte 84 número 4313, interior 03, colonia Nueva Tenochtitlán, Alcaldía Gustavo A. Madero, generan emisiones sonoras que no rebasan los límites máximos permisibles que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Finalmente, y como se ha analizado en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)", en el predio investigado **las actividades de producción de enseres domésticos**, ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos y electrónicos **se encuentran prohibidas**, mientras que la **fabricación de aires acondicionados no se encuentra en la Tabla de Usos del Suelo**, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, por lo que una vez que el predio se sujete a los usos de suelo clasificados y permitidos, en cumplimiento a la zonificación establecida en el Programa referido, las emisiones sonoras dejarán de presentarse. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3772-SOT-1014

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 Norte 84 número 4313, interior 03, colonia Nueva Tenochtitlán, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la totalidad del terreno), donde los usos de suelo **para producción de muebles metálicos, enseres domésticos, así como ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos y electrónicos se encuentran prohibidos.** --
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles, en el que se percibieron emisiones sonoras generadas por el funcionamiento de cortadoras, taladros y martilleo. Adicionalmente, en una de las diligencias un trabajador manifestó que en el inmueble realizan trabajos de corte de láminas de aluminio, las cuales sirven para la producción de aires acondicionados. -----
3. Derivado de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se cuenta con evidencia fotográfica y de video, en la que se advierte que se realizan trabajos de soldadura, observando láminas y diversos artículos metálicos, así como el ensamble de los mismos. Además, en los videos se perciben emisiones sonoras generadas por estas actividades. -----
4. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se acredite el uso de suelo para fabricación de aires acondicionados. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de fabricación de aires acondicionados que se realizan en el interior 03 del inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. En materia de ruido, derivado del estudio de emisiones sonoras elaborado por esta Subprocuraduría, se determinó que las emisiones sonoras generadas por las actividades de producción de aires acondicionados que se realizan en el predio motivo de denuncia, no rebasan los límites máximos permisibles que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3772-SOT-1014

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 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 Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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. -----

JANC/AGH/MAZA