

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 SEP 2023**

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 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5414-SOT-1379, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 22 de septiembre de 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 materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (emisiones de olores y ruido), derivado de la operación de un taller de hojalatería, pintura y soldadura en Calle José Peón del Valle manzana 102, lote 844 A, Colonia Santa Martha Acatitla Sur, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2022.

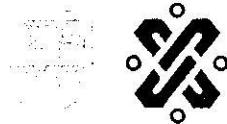
En atención de lo anterior, mediante acta circunstanciada de fecha 23 de noviembre de 2022, levantada con motivo del reconocimiento de hechos instrumentado en el predio objeto de denuncia, se hizo constar, entre otros aspectos, que los hechos investigados se relacionan con la operación de una fábrica de sillas metálicas, por lo que en adelante se entenderá como estos hechos los investigados en la presente Resolución Administrativa.

Por otra parte, toda vez que derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se detectó una posible transgresión a la materia de establecimiento mercantil, se realizó el estudio correspondiente por parte de esta Entidad, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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, y 85 de su Reglamento.

**ANÁLISIS 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), establecimiento mercantil y ambiental (emisiones de olores y ruido) como es: la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección



a la Tierra, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2023, ordenamientos aplicables y vigentes en la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa.-----

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) y establecimiento mercantil.**

El artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano es la unidad administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tiene entre otros objetos expedir certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en su acervo registral. -----

Asimismo, el artículo 33 de dicho ordenamiento, prevé que la planeación del desarrollo urbano en la hoy Ciudad de México, se contiene en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Adicionalmente, el multicitado ordenamiento dispone que en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Por otra parte, respecto al funcionamiento del establecimiento objeto de denuncia, los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XVI y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, prevén, entre otros aspectos que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso o Permiso que acredite el funcionamiento del local, el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 39 de la multicitada Ley, el Aviso permite al titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

En el caso particular, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que al predio investigado le aplica la zonificación HC/2/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie de terreno), en donde de conformidad con la tabla de usos de suelo del citado ordenamiento, se desprende lo siguiente: -----

1. **El uso de suelo de herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas, candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelerías, torno y suajados, se encuentran contemplados como permitidos.** -----



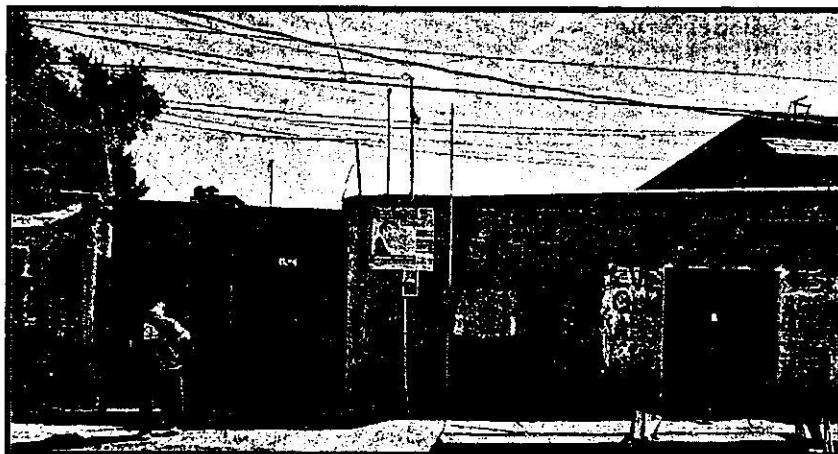
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE  
LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
EXPEDIENTE: PAOT-2022-5414-SOT-1379

2. **El uso de suelo para la producción de estructuras metálicas, tanques y calderas, se encuentra contemplado como prohibido.** -----

3. **El uso de suelo para la producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión, se encuentra contemplado como prohibido.** --

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar entre otros aspectos, que la persona que atendió la diligencia informó que en el predio se realiza la fabricación de sillas metálicas, a través de un proceso de producción que utiliza solventes. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 23 de noviembre de 2022

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-09477-2022 de fecha 01 de noviembre de 2022, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del local objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del local investigado, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. -----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-9655-2022 emitido en fecha 01 de noviembre de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para la operación de un taller de hojalatería, pintura, y soldadura, se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio investigado, adicionalmente se le solicitó enviar copia del Certificado de Uso de Suelo emitido en cualquiera de sus modalidades que acredite las actividades de dicho local, así como de las documentales que sustentaron su emisión.-----



Al respecto mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0568/2023 de fecha 30 de enero de 2023, el titular de la Dirección del Registros de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó, entre otros aspectos, que el taller de hojalatería, pintura y soldadura, no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, no obstante, señala que el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos para la zonificación HC/2/40/B.-----

Aunado a lo anterior, refiere que, en la zonificación anteriormente comentada, el aprovechamiento de "TALLER DE HOJALATERÍA Y PINTURA", se encuentra prohibido; no obstante, el aprovechamiento de "TALLER DE SOLDADURA" se encuentra permitido. -----

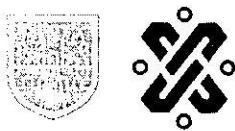
Por otra parte, señaló que una vez concluida la búsqueda y análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, sobre la expedición de Constancias y/o Certificados de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento vigentes en la Ciudad de México), no localizó antecedente alguno.-----

Aunado a lo anterior, en alcance a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-2930-2023 emitido en fecha 13 de abril de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para la fabricación de sillas metálicas, a través de un proceso de producción que utiliza solventes, se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio investigado, adicionalmente se le solicitó enviar copia del Certificado de Uso de Suelo emitido en cualquiera de sus modalidades que acredite las actividades de dicho local, así como de las documentales que sustentaron su emisión.-----

Al respecto mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2074/2023 de fecha 20 de junio de 2023, el titular de la Dirección del Registros de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó, entre otros aspectos, que el uso de suelo para "FABRICACIÓN DE SILLAS METÁLICAS, A TRAVÉS DE UN PROCESO DE PRODUCCIÓN QUE UTILIZA SOLVENTES", no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, no obstante, señala que el predio deberá sujetarse a los usos de suelo permitidos en la zonificación HC.-----

Adicionalmente, señaló que una vez concluida la búsqueda y análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, sobre la expedición de Constancias y/o Certificados de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento vigentes en la Ciudad de México), no localizó antecedente alguno.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a través del oficio PAOT-05-300/300-2959-2023, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio investigado, así como imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta al Requerimiento de esta Entidad.-----



Ahora bien, mediante el oficio PAOT-05-300/300-8997-2022 de fecha 18 de octubre de 2022, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica, informar si cuenta con Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para la operación de un taller de hojalatería, pintura y soldadura, en el predio objeto de investigación, y en su caso, realizar acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes.

Aunado a lo anterior, en alcance a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3536-2023 emitido en fecha 26 de abril de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica, informar si cuenta con Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para la fabricación de sillas metálicas, a través de un proceso de producción con solventes, en el predio objeto de investigación, y en su caso, realizar acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles y de protección civil, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles.

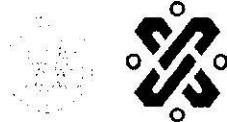
Al respecto, mediante el oficio DGJ/SVR/JUDV/525/2023 de fecha 11 de mayo de 2023, el titular de la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación adscrita a dicha Dirección General, omitió manifestarse respecto al Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) que acredite la operación del local investigado e informó que se emitió la orden de visita de verificación DGJ/SVR/VV/EM/1953/2022, cuya ejecución fue comisionada Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a la Alcaldía Iztapalapa y, cuyo resultado concluyó con la elaboración del informe de inejecución de fecha 27 de octubre de 2022; esto es que la visita de verificación no se pudo llevar a cabo, debido a la oposición de la persona que se encontraba dentro del inmueble para recibir documentación y permitir el acceso al personal especializado del INVEA.

En conclusión, del reconocimiento de hechos instrumentado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial en el inmueble objeto de denuncia, se constató la operación de la fabricación de sillas metálicas, a través de un proceso de producción que utiliza solventes, aprovechamiento que de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, se contempla como "producción de muebles principalmente metálicos", considerado como prohibido en la zonificación aplicable en el predio investigado (HC).

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, uso de suelo y protección civil en el local objeto de investigación, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles vigente en la Ciudad de México, así como Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en la Alcaldía Iztapalapa.

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

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, dispone que se encuentren prohibidas las emisiones de ruido y olores, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes.



En materia de ruido, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A). -----

En el caso particular, del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que no fueron percibidos los olores ni el ruido generado por las actividades que se desarrollan en el local investigado, no obstante, suponiendo sin conceder su generación, estos hechos desaparecerán al momento de que se cumpla el uso de suelo asignado al predio investigado, por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa.-----

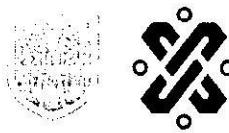
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle José Peón del Valle manzana 102, lote 844 A, Colonia Santa Martha Acatitla Sur, Alcaldía Iztapalapa, le aplica la zonificación HC/2/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie de terreno), en donde el uso de suelo para la producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión, se encuentra contemplado como prohibido. -----

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la operación del local investigado.-----

2. Del reconocimiento de hechos instrumentado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial en el inmueble objeto de denuncia, se hizo constar que la persona que atendió la diligencia, informó que en el predio se realiza la fabricación de sillas metálicas, a través de un proceso de producción que utiliza solventes, aprovechamiento que de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, se contempla como "producción de muebles principalmente metálicos", considerado como prohibido en la zonificación aplicable en el predio investigado (HC). -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para la fabricación de sillas metálicas, a través de un proceso de producción con solventes, en el predio objeto de investigación, así como realizar acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, uso de suelo y protección civil en el local objeto de investigación, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir la



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE  
LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
EXPEDIENTE: PAOT-2022-5414-SOT-1379

Ley de Establecimientos Mercantiles vigente en la Ciudad de México, así como Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en la Alcaldía Iztapalapa.

4. Del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que no fueron percibidos los olores ni el ruido generado por las actividades que se desarrollan en el local investigado, no obstante, suponiendo sin conceder su generación, estos hechos desaparecerán al momento de que se cumpla el uso de suelo asignado al predio investigado, por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa.

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, para los efectos precisados en el apartado que antecede 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.

JANICEBP/CRLG