



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA AMBIENTAL, DE PROTECCIÓN Y
BIENESTAR A LOS ANIMALES

Expediente: PAOT-2021-4173-SPA-3261
y sus acumulados PAOT-2021-4836-SPA-3802
PAOT-2023-3687-SOT-1039
PAOT-2023-3722-SOT-1047
PAOT-2023-4176-SPA-3012
y PAOT-2023-4482-SPA-3245

No. Folio: PAOT-05-300/200- **16871** -2023

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 2023**

La Subprocuraduría Ambiental, de Protección y Bienestar a los Animales de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones IV y XII, 6 fracción III, 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, 4, 51 fracción II, y 96 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-4173-SPA-3261 y sus acumulados PAOT-2021-4836-SPA-3802, PAOT-2023-3687-SOT-1039, PAOT-2023-3722-SPA-1047, PAOT-2023-4176-SPA-3012 y PAOT-2023-4482-SPA-3245**, relacionado con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Se recibieron en esta Entidad seis denuncias ciudadanas, a través de las cuales se hicieron del conocimiento de esta autoridad, los siguientes hechos:

(...) *Hay un negocio irregular que se instaló en un terreno en zona habitacional, rodeada de casas y enfrente de una escuela en donde todo el día de lunes a sábado hay olor a solventes, ya es insoportable y muy peligroso para todos los vecinos, debido a los materiales inflamables y tóxicos. (...)*

(...) *Es un negocio comercial en un calle cerrada sin uso de suelo, se huele solventes, hay camiones y camionetas todo el día, en la calle hay ya una escuela, para los vecinos, padres de familia y servicios es ya muy complicado. Se hizo una contrucción (sic) durante la pandemia sin ningún permiso pegado en la puerta. (...)*

(...) *hay una fábrica en una cerrada sin el uso de suelo, hay varias molestias propias del funcionamiento de la misma (sic) ruidos durante todo el día y a veces en la madrugada, camiones estacionados en la calle, carga y descarga de material, movimiento en la calle de una fábrica (empleados, materiales, camionetas, entregas, composturas de coches y camiones) olores de solventes (...)* ✓

(...) *Se presentó una denuncia sobre una nave industrial taller (sic) que opera fuera de la normativa de uso de suelo, generando altos niveles de ruido en distintas horas del día y por la madrugada y produciendo olores dañinos para la salud (como solventes) (...)*

(...) *La presunta contravención en materia de uso de suelo por la operación de una empresa, que no exhibe razón social visible, tiene un letrero en que anuncia las actividades relacionadas con carpintería, pintura, herrería, electricidad, remodelaciones y mantenimiento en general, muebles a diseño, impresión de lona e impresión en vinil. La empresa labora de lunes a viernes de 07:00 a 22:00 horas, en sábado hasta medio día. (...)* J



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA AMBIENTAL, DE PROTECCIÓN Y
BIENESTAR A LOS ANIMALES

**Expediente: PAOT-2021-4173-SPA-3261
y sus acumulados PAOT-2021-4836-SPA-3802
PAOT-2023-3687-SOT-1039
PAOT-2023-3722-SOT-1047
PAOT-2023-4176-SPA-3012
y PAOT-2023-4482-SPA-3245**

No. Folio: PAOT-05-300/200- **116871** -2023

(...) Hay una fábrica que labora sin que el uso de suelo esté permitido en esa calle, generando Muchas molestias: contaminación por solventes, ruido, tránsito (...) [Hechos que tienen lugar en el inmueble ubicado en calle Primer Carril de Alfalfares, número 22-A, Colonia Magistral Coapa, Alcaldía Tlalpan] (...).

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron las diligencias previstas en los artículos 15 BIS 4 y 25 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; así como 85 y 89 de su Reglamento, mismas que constan en el expediente al rubro citado, integrado con motivo de las presentes denuncias.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De acuerdo con los artículos 6 fracción IV y 11 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México es considerada como autoridad ambiental y es competente para conocer sobre los presentes hechos, así como para velar por la protección, defensa y restauración del medio ambiente y del desarrollo urbano, con facultades para instaurar mecanismos, instancias y procedimientos administrativos que procuren el cumplimiento de tales fines.

Desarrollo Urbano (uso de suelo)

Las denuncias ciudadanas se refieren a la presunta contravención en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento de un establecimiento mercantil sin giro comercial determinado, que se ostenta como agencia de publicidad y/o consultora, sin embargo, en una lona que tiene en su fachada, ofrecen la realización de trabajos de carpintería, pintura, herrería, electricidad, remodelaciones y mantenimiento en general, muebles a diseño, impresión en lona y vinil, con denominación comercial “**Maákán Escenografía & Display**”, el cual ejerce un uso de suelo diferente al permitido en la zonificación en la que se encuentra, por lo que no cuenta con los permisos correspondientes para su legal funcionamiento, ubicado en el inmueble que tiene domicilio en calle Primer Carril de Alfalfares, número 22-A, Colonia Granjas o Magistral Coapa, Alcaldía Tlalpan.

Al respecto, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano con aplicación para la Ciudad de México, que dispone 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.

En este sentido, derivado de la consulta en la plataforma del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI/CDMX), se desprende que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, al predio en cuestión le aplica la zonificación **H/3/40 (Habitacional), 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre**, en el cual



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA AMBIENTAL, DE PROTECCIÓN Y
BIENESTAR A LOS ANIMALES

Expediente: PAOT-2021-4173-SPA-3261
y sus acumulados PAOT-2021-4836-SPA-3802
PAOT-2023-3687-SOT-1039
PAOT-2023-3722-SOT-1047
PAOT-2023-4176-SPA-3012
y PAOT-2023-4482-SPA-3245

No. Folio: PAOT-05-300/200- **16871** -2023

señala que **los únicos usos de suelo permitidos** son los relacionados para actividades de **garitas y casetas de vigilancia, así como estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles)**.

Por lo anterior, con la finalidad de tener certeza sobre el giro comercial ejercido en el establecimiento mercantil denunciado, se realizó una búsqueda en la plataforma de geolocalización geográfica de internet mejor conocida como “Google Maps”, en donde se señala su nombre comercial: “**Maákán Escenografía & Display**”, indicando el giro de Agencia de Publicidad. En complemento a lo referido, también se realizó una búsqueda en la plataforma de internet, en donde se localizó su página comercial de la red social mejor conocida como Facebook, mostrando el giro de Agencia Consultora, refiriendo entre sus servicios ofrecidos los relacionados a la fabricación de mobiliario, corte láser, corte CNC, impresión y escenografías.

Al respecto, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Tlalpan, las actividades referidas en el párrafo que antecede, podrían encuadrar en distintos usos de suelo señalados en la tabla de usos de suelo general aplicable para dicha demarcación territorial, pudiendo ser los cinco siguientes: **Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículos y agencia automotriz, Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones, Edición e impresión de periódicos, revistas, libros y similares, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal, fotolito, así como Producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales.** Es de señalar que todos los tipos de uso de suelo mencionados **se encuentran prohibidos** en la zonificación aplicable al inmueble de mérito.

Es así que, mediante oficio con número de folio PAOT-05-300/200-12247-2023, se le solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo, y en su caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes.

Por lo anterior, toda vez que la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es la autoridad encargada de imponer las medidas cautelares y/o de imponer las sanciones pertinentes, de conformidad con lo establecido con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, y puesto que la Entidad solicitó la intervención de dicha autoridad para llevar a cabo el procedimiento



**Expediente: PAOT-2021-4173-SPA-3261
y sus acumulados PAOT-2021-4836-SPA-3802
PAOT-2023-3687-SOT-1039
PAOT-2023-3722-SOT-1047
PAOT-2023-4176-SPA-3012
y PAOT-2023-4482-SPA-3245**

No. Folio: PAOT-05-300/200- 16871 -2023

administrativo por uso de suelo ejercido en el establecimiento mercantil denunciado, no quedan actuaciones pendientes en materia de desarrollo urbano por parte de la presente Entidad.

Ambiental (emisiones sonoras y a la atmósfera)

Las denuncias ciudadanas también se refieren a la presunta contravención en materia ambiental por el ruido de la maquinaria empleada, así como los olores tóxicos, ambos producidos durante el funcionamiento de un establecimiento mercantil sin giro comercial determinado, que se ostenta como agencia de publicidad y/o consultora, sin embargo, en una lona que tiene en su fachada, ofrecen la realización de trabajos de carpintería, pintura, herrería, electricidad, remodelaciones y mantenimiento en general, muebles a diseño, impresión en lona y vinil, con denominación comercial **“Maákán Escenografía & Display”**, que se encuentra ubicado en el inmueble que tiene domicilio en calle Primer Carril de Alfafares, número 22-A, Colonia Granjas o Magistral Coapa, Alcaldía Tlalpan.

En ese sentido, por lo que respecta al ruido generado, nos resulta aplicable la Norma Ambiental para el Distrito Federal (actual Ciudad de México) NADF-005-AMBT-2013, que establece los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de aquellas actividades o giros que para su funcionamiento utilicen maquinaria, equipo, instrumentos, herramienta, artefactos o instalaciones que generen emisiones sonoras al ambiente, así como las condiciones de medición, señalando en su numeral 9.2:

Los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras en el punto de denuncia, NFEC, serán:

Horario	Horario Límite máximo permisible
6:00 h. a 20:00 h.	63 dB (A)
20:00 h. a 6:00 h	60 dB (A)

En relación a las emisiones a la atmósfera, la norma aplicable en el caso que nos ocupa es la norma NADF-011-AMBT-2013, que establece los límites máximos permisibles de compuestos orgánicos volátiles en fuentes fijas de jurisdicción en el distrito federal que utilizan solventes orgánicos o productos que los contienen.

Adicionalmente, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, señala que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones de ruido y a la atmósfera establecidos en las normas aplicables; asimismo, el artículo 151 de la citada Ley, prohíbe rebasar los límites establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales de esta ciudad, señalando que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para mitigar sus efectos.

No obstante lo anterior y considerando que el uso de suelo que se le está dando al inmueble objeto de la presente denuncia se encuentra prohibido, esta Entidad no puede promover acciones de cumplimiento voluntario en materia ambiental, pues dicho uso no debería estarse ejerciendo en el predio en cuestión, razón por la cual, tal



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA AMBIENTAL, DE PROTECCIÓN Y
BIENESTAR A LOS ANIMALES

**Expediente: PAOT-2021-4173-SPA-3261
y sus acumulados PAOT-2021-4836-SPA-3802
PAOT-2023-3687-SOT-1039
PAOT-2023-3722-SOT-1047
PAOT-2023-4176-SPA-3012
y PAOT-2023-4482-SPA-3245**

No. Folio: PAOT-05-300/200- 16871 -2023

como se señaló en el apartado denominado “Desarrollo Urbano (uso de suelo)”, ya fue solicitada la visita de verificación al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México en dicha materia.

En virtud de lo antes expuesto, esta Entidad considera procedente emitir la presente resolución, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, al haberse requerido visita de verificación en materia de uso de suelo a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sin que queden actuaciones pendientes por la Entidad.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, el uso de suelo generado por las actividades realizadas, así como los servicios ofrecidos en el establecimiento mercantil denunciado, no se encuentran previstos para el predio señalado, por lo que se solicitó mediante oficio una visita de verificación en materia de uso de suelo a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, pues es la autoridad encargada de iniciar el procedimiento administrativo señalado, así como de imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes.
- En materia ambiental (emisiones sonoras y a la atmósfera), considerando que el uso de suelo que se le está dando al inmueble objeto de la presente denuncia se encuentra prohibido, esta Entidad no puede promover acciones de cumplimiento voluntario en materia ambiental, pues dicho uso no debería estarse ejerciendo en el predio en cuestión, razón por la cual, tal como se señaló, ya fue solicitada la visita de verificación al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México en dicha materia.

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

-----RESUELVE-----

PRIMERO.- Solicítese a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, que una vez que cuente con el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo al establecimiento mercantil de mérito, informe sobre el mismo a la presente Entidad.

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
• SUBPROCURADURÍA AMBIENTAL, DE PROTECCIÓN Y
BIENESTAR A LOS ANIMALES

**Expediente: PAOT-2021-4173-SPA-3261
y sus acumulados PAOT-2021-4836-SPA-3802
PAOT-2023-3687-SOT-1039
PAOT-2023-3722-SOT-1047
PAOT-2023-4176-SPA-3012
y PAOT-2023-4482-SPA-3245**

No. Folio: PAOT-05-300/200- **36871** -2023

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo.

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.

Así lo proveyó y firma la Mtra. Gabriela Ortiz Merino, Subprocuradora Ambiental, de Protección y Bienestar a los Animales de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en el artículo 15 BIS 4 fracción X y 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 51 fracción XXII de su Reglamento.

C.c.c.e.p. Lic. Mariana Boy Tamborrell. Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX. Para su superior conocimiento

