



Expediente: PAOT-2022-510-SOT-107

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 DIC 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2022-510-SOT-107, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de enero 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido y olores), invasión a la vía pública y protección civil (riesgo), por las actividades de industria metálica a base de alambre, en el predio ubicado en Calle Catedral de Saltillo número 150, Colonia Ampliación El Santuario, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de febrero de 2022.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende que los hechos investigados corresponden al inmueble ubicado en Calle Catedral de Saltillo número 150, Colonia Ricardo Flores Magón, Alcaldía Iztapalapa, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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), ambiental (ruido y olores), invasión a la vía pública y protección civil (riesgo), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Cerro de la Estrella perteneciente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2022-510-SOT-107

En este sentido, de los hechos investigados, 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 y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Cerro de la Estrella perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/5/40** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para producción artesanal o microindustrial de artículos, productos y estructuras metálicas (herrería)**, se encuentra permitido. -----

Es importante señalar que conforme a la Tabla de Usos de Suelo, en la subclasificación se establece que dichos usos corresponden a herrería, uso que por su naturaleza no corresponden al uso de Industria a gran escala, dicha afirmación atiende a lo dispuesto por la misma Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Cerro de la Estrella perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa la cual señala que el **uso de suelo para Industria (producción de estructuras metálicas)**, se encuentra prohibido. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató desde la vía pública un inmueble constituido por dos cuerpos constructivos, en su parte frontal se observa una edificación de tres niveles de altura con portón metálico verde y malla metálica en su tercer nivel, sin letrero que exhiba razón social; en la fachada lateral izquierda se observa un remetimiento delimitado por una zanja con láminas y cubierto con lonas que conecta el cuerpo constructivo principal con el cuerpo constructivo posterior, el cual tiene características de **nave industrial**; en su interior se observaron dos camionetas de carga estacionadas.

Aunado a lo anterior, de las constancias que obran en el expediente que actúa, se documenta que los hechos denunciados fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2018-217-SOT-93, derivado de la presentación de una denuncia ciudadana, el cual fue concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 11 de marzo de 2019, en la que se determinó, en la materia que nos ocupa, lo siguiente. -----

"(...)

1. *Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Catedral de Saltillo número 150, Colonia Ricardo Flores Magón, Alcaldía Iztapalapa, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, donde existe un establecimiento denominado "Todo de Alambre", en el cual se realizan actividades de manufactura metálica a base de alambre para el armado de rejillas y canastas para freidoras, se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades que se realizan en dicho inmueble, no se constataron vibraciones, olores ni invasión a la vía pública, en el tercer nivel se observó un tanque de gas estacionario delimitado con malla ciclónica.* -----



Expediente: PAOT-2022-510-SOT-107

2. Al inmueble motivo de denuncia, le corresponde la zonificación H 5/40 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para manufactura metálica se encuentra permitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" vigente; asimismo existe Certificado de derechos adquiridos folio de ingreso 70207 y fecha 12 de diciembre de 2003 para uso del suelo de taller de herrería y fabricación de artículos de alambre y pinturas. (...)"-----

El expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, del análisis de los medios probatorios presentados en la investigación del expediente antes citado, se cuenta con que mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/2078/2018 de fecha 02 de abril de 2018, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta, entre otras documentales, con antecedente de emisión del **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con Folio ingreso 70207; Folio S1000336/2003**, de fecha de expedición 16 de diciembre de 2003, para el predio objeto de investigación, mediante el cual se acredita el uso de **Taller de herrería y fabricación de artículos de alambre y pintura, en una superficie construida de 661 m² y superficie ocupada por uso de 661 m².** -----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizo la búsqueda de la empresa denominada "**Todo de Alambre**", de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la cual se hizo constar que de la búsqueda en la red de internet utilizando el buscador Google (google.com.mx), se desprende que dicha empresa, se ostenta como **industria de venta al por mayor de materiales de construcción y acabado, artículos de ferretería y equipo y materiales de fontanería y calefacción**, giro que de conformidad con la zonificación aplicable al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Cerro de la Estrella perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, **se encuentra prohibido.** -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, un análisis sobre la base cartográfica de la herramienta Google Earth, de la que se desprende que **la superficie total del predio de mérito es de 1,139.32 m² aproximadamente**, superficie que rebasa la registrada en el Certificado mencionado en el párrafo que antecede, lo cual contraviene el artículo 22 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano publicado el día 07 de febrero de 1996 en el Diario Oficial de la Federación y el artículo 161 del su Reglamento, ambos para la Ciudad de México, en los que se establece que los propietarios o poseedores conservarán los derechos adquiridos, pero **no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines**, así como que los derechos adquiridos prescriben por aprovechar el inmueble con un uso del suelo diferente al acreditado, en cuyo caso serán aplicables la zonificación y las normas de ordenación que determine el Programa en vigor en donde se ubique el inmueble. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3260/2022 de fecha 28 de septiembre de 2022, la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 05 de junio



Expediente: PAOT-2022-510-SOT-107

de 2014, al inmueble de referencia le aplica la zonificación **H/5/40/A** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de Área Libre, Densidad A Alta: una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento del Uso del Suelo para “**INDUSTRIA METÁLICA A BASE DE ALAMBRE**”, no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del citado Programa, por lo que no se encuentra permitido; asimismo remitió copia simple de las siguientes documentales:

- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio ingreso 70207 de fecha 12 de diciembre de 2003, con uso de suelo para Taller de herrería y fabricación de artículos de alambre y pintura, en una superficie construida de 661 m² y superficie ocupada por uso de 661 m².
- Solicitud de Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos en donde señala que el giro de Taller de herrería y fabricación de artículos de alambre y pintura se encuentra establecido desde el 05 de diciembre de 1994.
- Respuesta a Regularización de Construcción con base en el acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal del 05 de abril de 1989 folio 12.230.025/99 de fecha 04 de enero de 1999, en el que refiere que las construcciones que existan, con anterioridad a la fecha del citado acuerdo, en el predio, quedan regularizadas automáticamente en cuanto a Licencias, permisos o autorizaciones; asimismo los usos se consideran permitidos siempre y cuando se hayan establecido con anterioridad al 05 de abril de 1989 y no se hubieran realizado con posterioridad a éste.
- Inscripción en el R.F.C. e inicio de operaciones con fecha de 05 de diciembre de 1994.
- Escritura num 640 PAE de fecha 10 de julio de 1991 del contrato de donación del lote de terreno C-2 de la Manzana 8, Calle Catedral de Saltillo, Colonia Flores Magón, Alcaldía Iztapalapa.

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-7736-2022 de fecha 30 de agosto del presente año, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el estado que guarda el procedimiento que recayó en la imposición de sellos de suspensión de actividades con número de expediente DGJ/NA/SVR/VV/PE/179/2021 de fecha 29 de diciembre de 2021, en caso que se haya emitido Resolución Administrativa, proporcionar copia certificada de la misma y si dicha autoridad realizó el levantamiento de la citada suspensión, informar las causas que motivaron dicha determinación. Sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta al oficio en commento.

Asimismo, a solicitud de esta Procuraduría, la Dirección Ejecutiva del Instituto de Verificación Administrativa, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2224/2022 de fecha 24 de noviembre de 2022, informó que personal especializado en funciones de verificación, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de mérito en fecha 18 de noviembre del presente año; asimismo las constancias derivadas de dicha diligencia, fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esa Entidad.



Expediente: PAOT-2022-510-SOT-107

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el uso de suelo y la superficie registrada a ocupar, en el Certificado antes citado, es de Taller de herrería y fabricación de artículos de alambre y pintura con una superficie ocupada por uso de 661m², mismos que no coinciden con las actividades realizadas de Industria, ni con la superficie total constatada del análisis sobre base cartográfica de Google, por lo que se presume se proporcionó información falsa para la emisión del multicitado Certificado.

Dicho lo anterior, toda vez que el giro ejercido no se apegue a lo referido anteriormente, de conformidad con lo establecido en el artículo 161 tercer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para Ciudad de México; corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), y en su caso, considerando los elementos vertidos en el presente instrumento, determinar que los derechos adquiridos con los que contaba el predio han prescrito.

Por último, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el estado que guarda el procedimiento que recayó en la imposición de sellos de suspensión de actividades con número de expediente DGJ/NA/SVR/VV/PE/179/2021 de fecha 29 de diciembre de 2021, en caso que se haya emitido Resolución Administrativa, proporcionar copia certificada de la misma y si dicha autoridad realizó el levantamiento de la citada suspensión, informar las causas que motivaron dicha determinación.

2. En materia ambiental (ruido y olores)

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se percibe ruido de maquinaria proveniente del interior, no obstante, no se perciben olores.

Así mismo, en identidad de condiciones que en la materia de desarrollo urbano, los hechos que nos ocupan fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2018-217-SOT-93, el cual fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 11 de marzo de 2019, en la que se determinó lo siguiente:

"(...)

3. Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de septiembre de 2018, esta Subprocuraduría emitió dictamen en materia de ruido, en el que se obtuvo como resultado que las actividades de manufactura metálica que se llevan a cabo en el sitio investigado producen un nivel sonoro de 58.83 dB (A) lo que **no excede el límite máximo** de 63 dB (A) en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas.

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la materia en comento, lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo



Expediente: PAOT-2022-510-SOT-107

91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que la producción de materiales metálicos (alambres y rejillas) no se encuentra prevista dentro del listado que agrupa a los establecimientos que por su capacidad y actividad no están sujetos a tramitar la Licencia Ambiental Única, publicada el 22 de Septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, por lo que dicha industria, requiere de Licencia Ambiental Única. -----

En ese sentido, mediante oficio SEDEMA/DGERIA/SAJAOC/4513/2022 de fecha 15 de septiembre de 2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que no se localizó autorización concedida en favor del establecimiento de mérito; asimismo señaló que por la actividad ejercida, se encuentra sujeto a contar con Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México, por lo que el responsable deberá presentar la solicitud respectiva para su obtención. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la citada Secretaría, mediante oficio PAOT-05-300/300-7136-2022 de fecha 15 de agosto de 2022, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (ruido y olores), por las actividades realizadas en el predio objeto de investigación; sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta. -----

En conclusión, la industria "Todo de Alambre" dedicada a la producción de materiales metálicos (alambres y rejillas), no cuenta con Licencia Ambiental Única, por lo que contraviene los artículos 135 y 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, que establecen que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes, así como a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de estos por lo que para la operación y funcionamiento de las fuentes fijas de jurisdicción local se requerirá la Licencia Ambiental Única. -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (ruido y olores), por las actividades realizadas en el predio objeto de investigación, imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

3. En materia de invasión a la vía pública y protección civil (riesgo)

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató un inmueble constituido por dos cuerpos constructivos, el cuerpo que se encuentra en la parte posterior, con características de nave industrial no cuenta con salidas de emergencia; cabe señalar que no se observó invasión a la vía pública. -----



Expediente: PAOT-2022-510-SOT-107

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio DEPC/1506/2022 de fecha 07 de junio de 2022, la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa, informó que mediante oficio DPC/3142/2019 de fecha 07 de junio de 2019, la vigencia de la Aprobación del Programa Interno de Protección Civil era de un año. -----

En conclusión, toda vez que el Programa Interno de Protección Civil no está vigente, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa, corroborar si cuenta con Programa Interno de Protección Civil y Visto Bueno de Seguridad y Operación, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil (riesgo), e imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Catedral de Saltillo número 150, Colonia Ricardo Flores Magón, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/5/40** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para producción artesanal o microindustrial de artículos, productos y estructuras metálicas se encuentra permitido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado, se constató un inmueble constituido por dos cuerpos constructivos, uno de tres niveles de altura con portón metálico verde y malla metálica en su tercer nivel, sin letrero que exhiba razón social; conectado con el segundo cuerpo constructivo posterior, el cual tiene características de nave industrial, sin salidas de emergencia. Al momento de la diligencia se percibe ruido de maquinaria proveniente del interior, no obstante, no se perciben olores ni se observó invasión a la vía pública. -----
3. Derivado del análisis de las documentales que obran el expediente, se desprende que el uso de suelo y la superficie registrada a ocupar en los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo presentados no corresponden con las actividades realizadas, ni con la superficie total constatada, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a efecto de corroborar el giro ejercido en el inmueble,), y en su caso, considerando los elementos vertidos en el presente instrumento, determinar que los derechos adquiridos con los que contaba el predio han prescrito. -----
4. Corresponde la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar, el estado del procedimiento que recayó en la imposición de sellos de suspensión de actividades y en caso de que se haya emitido Resolución Administrativa, proporcionar copia certificada de la misma e informar los motivos de dicha determinación. -----



Expediente: PAOT-2022-510-SOT-107

5. Por otra parte, la industria "Todo Alambre" cuyo giro es la producción de materiales metálicos (alambres y rejillas), no cuenta con Licencia Ambiental Única, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (ruido y olores), por las actividades realizadas en el predio objeto de investigación, imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa, corroborar si cuenta con Programa Interno de Protección Civil y Visto Bueno de Seguridad y Operación, así como instrumentar visita de verificación en materia de protección civil (riesgo), e imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil, ambas de la Alcaldía Iztapalapa, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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. -----

IGP/RAGT/IARV