



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4106-SOT-891

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI 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-2021-4106-SOT-891, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de agosto de 2021, 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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), por las actividades de operación de maquinaria de inyección y molinos para plásticos en el predio ubicado en Calle Seis número 124, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, 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 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracción III 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4106-SOT-891

todas para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México. -----

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) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

Previo al análisis del uso de suelo aplicable al inmueble investigado, es necesario señalar que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta, de que en el inmueble investigado opera la razón social "SIMEX, Silletas, separadores y accesorios plásticos para construcción" y que de la consulta a la página <https://www.silletasimex.com/>, se desprende que la misma tiene giro de diseño, manufactura y comercialización de silletas, separadores y accesorios plásticos para la construcción. -----

Dicho lo anterior, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 26 de septiembre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), así como la zonificación **HM/3/20** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre) por norma de ordenación por vialidad para Oriente 259 – Calle Seis, Tramo R-S de: Av. Xochimilco a: Ferrocarril Río Frío (Eje 3 Sur); donde el uso de suelo para **producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado)**, se encuentra prohibido en ambas zonificaciones. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos, uno de dos niveles y detrás de este, otro con características de nave industrial, en cuya fachada se observa el logotipo y la razón social de la empresa "SIMEX", asimismo existen vehículos con el mismo logotipo obstruyendo la vía pública. Cabe señalar que al interior se observan bultos de plástico apilados y personal laborando. -----

En relación con lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 11 de noviembre de 2021, recibido en la cuenta institucional bsanchez@paot.org.mx, de esta Subprocuraduría, una persona, quien se ostentó como representante legal del establecimiento, remitió diversas documentales, entre otras: -----

- Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 34623 expedido en fecha 28 de noviembre de 1994, con uso del suelo acreditado para fabricación de plásticos inyectados, en una superficie de 1251.25 m². -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4106-SOT-891

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 1321-151BEMI21D de fecha 18 de enero de 2021 con superficie total de 1234.85 m² y superficie máxima de construcción de 2963.64 m². -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZCAVAP2021-10-0600332570 de fecha 06 de octubre de 2021 para Bodega de productos manufacturados y oficinas. -----

Dicho lo anterior, es necesario precisar que la Constancia señalada en los numerales que anteceden, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, toda vez que es un requisito para obtener el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que señala que el Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México expedirá, entre otros, dichos Certificados, aunado con el artículo 160 fracción III inciso e numeral 5 del Reglamento de la citada Ley, el cual señala que los interesados en obtener ese Certificado, para demostrar el origen legítimo del uso de suelo, deberán presentar, entre otros, Constancia de Zonificación expedida de conformidad con los Planes y/o Programas, en el momento de su expedición, donde el uso se encontraba permitido al inicio de operaciones, y de manera obligada el documento oficial con el que fue ejercido el uso del suelo. -----

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/423/2022 de fecha 14 de febrero de 2022, que **no se localizó la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos** folio 34623 expedido en fecha 28 de noviembre de 1994 para el inmueble de mérito, toda vez que en ese año no se llegó a esa numeración, por lo que dicha Constancia **no fue emitida** por esa Secretaría. Asimismo, remitió las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 1321-151BEMI21D de fecha 18 de enero de 2021, en el que el aprovechamiento del uso de suelo para **producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado)**, en cualquier superficie a ocupar del predio **se encuentran prohibidos**. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-5603-2021 de fecha 17 de enero de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con documentales que acrediten la legalidad de sus actividades, en caso contrario, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) por las actividades de producción de artículos de hule y plásticos por extrusión e inyección (moldeo y soplado); sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a lo solicitado. -

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3494-2021 de fecha 29 de abril de 2022, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por las actividades de producción de artículos de hule y plásticos por extrusión e



inyección (moldeo y soplado); sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a lo solicitado. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que la persona que se ostentó como Contadora del inmueble objeto de investigación, exhibió Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha 06 de octubre de 2021, con número de folio IZCAVAP2021-10-0600332570, que ampara el giro mercantil para Bodega de productos manufacturados y oficinas, uso de suelo que es compatible con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 1321-151BEMI21D de fecha 18 de enero de 2021. -----

Por otra parte, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la búsqueda del inmueble de mérito en el motor de búsqueda electrónica Google Maps (Street View), de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la cual se hizo constar que en dicho establecimiento, se lleva a cabo la operación de maquinaria de inyección de plásticos, uso de suelo que no es compatible con las documentales citadas en el párrafo que antecede, lo cual es una franca violación del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. Por lo que en consecuencia de lo anterior, el funcionamiento de dicho establecimiento, se encuentra ejerciendo un uso distinto a los permitidos por la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco. -----

En conclusión, se desprende que la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 34623 expedido en fecha 28 de noviembre de 1994, con uso del suelo acreditado para fabricación de plásticos inyectados, no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por lo que carece de validez y consecuentemente el uso de suelo para fabricación de plásticos inyectados no está amparado por algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo; por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble de interés, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables a efecto de que se dé cumplimiento con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento) en el predio de mérito, imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2. En materia de ambiental (ruido)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos. Es importante señalar que al momento de la diligencia no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble. -----

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Ocupante y/o Representante legal del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho



corresponden. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 01 de marzo de 2022, recibido en la cuenta institucional bsanchez@paot.org.mx de esta Subprocuraduría, una persona quien se ostentó personal de recursos humanos del inmueble de mérito, proporcionó como medios probatorios, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Carta de contratación de servicios de fecha 10 de noviembre de 2021, a la empresa "NGB Proyectos Ambientales para realizar estudio de ruido diurno y nocturno, mediante laboratorio acreditado por EMA a nombre de "GERLASHIN MÉXICO, S.A. DE C.V." con folio FF-0771-065/16, y fotográfica de medición de ruido con sonómetro en la que se asienta que el nivel de fuente emisora es de 47.2.0 dB (A), que no excede el límite máximo permisible en un horario de 06:00 a 20:00 hrs. -----

No obstante a efecto de mejor proveer, en fecha 16 de junio de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó diligencia con la finalidad de realizar el Estudio de Ruido correspondiente, sin embargo no se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble objeto de la presente investigación, por lo que realizó llamada telefónica a la persona denunciante del expediente citado al rubro con la finalidad de programar dicho Estudio. Al respecto, dicha persona refirió que el ruido generado por las actividades denunciadas es menor a otros días. -----

En conclusión, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad no se constataron emisiones sonoras derivadas de la operación del establecimiento ubicado en el predio calle Calle Seis número 124, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco; aunado a lo anterior, la persona denunciante no aportó elementos de prueba que demuestren la existencia de los hechos que denunció, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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 Seis número 124, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), así como la zonificación **HM/3/20** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre) por norma de ordenación por vialidad para Oriente 259 – Calle Seis, Tramo R-S de: Av. Xochimilco a: Ferrocarril Río Frío (Eje 3 Sur); donde el uso de suelo para **producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado)**, se encuentra prohibido en ambas zonificaciones. -----



2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos, uno de ellos con características de nave industrial, en cuya fachada se observa el logotipo y la razón social de la empresa "SIMEX", asimismo existen vehículos con el mismo logotipo obstruyendo la vía pública. Es importante señalar que al interior se observan bultos de plástico apilados y personal laborando, así como que al momento de la diligencia no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble. -----
3. En el inmueble objeto de denuncia se llevan a cabo las actividades con giro de fabricación de plásticos inyectados, bodegas y oficinas de la razón social "SIMEX", por lo que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que las actividades de fabricación de plásticos inyectados se encuentran prohibidas en las zonificaciones aplicables (H/3/20 y HM/3/20) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, asimismo contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
4. La persona denunciada presentó como medios probatorios Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 34623 expedido en fecha 28 de noviembre de 1994, con uso del suelo acreditado para fabricación de plásticos inyectados, en una superficie de 1251.25 m², misma que no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble de interés, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento) en el predio de mérito, imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad no se constataron emisiones sonoras derivadas de la operación del establecimiento ubicado en el predio calle Calle Seis número 124, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco; aunado a lo anterior, la persona denunciante no aportó elementos de prueba que demuestren la existencia de los hechos que denunció, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4106-SOT-891

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 y VI, 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 Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco así como al Instituto de Verificación Administrativa 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. -----

ICP/RAST/IARM