**Expediente: PAOT-2007-987-SOT-468**

**No. Folio: PAOT/SOT/4033/2008**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a trece de octubre de dos mil ocho. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-987-SOT-468, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

## ANTECEDENTES

Con fecha veinticinco de octubre de dos mil siete una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de fecha diecisiete del mismo mes y año, mediante el cual denuncia "(...) la utilización de la casa marcada con el número 35 de la calle Veterinarios de la Col. Sifón, C.P. 09400; como fábrica de productos de lámina y en la que indica que dicha casa de acuerdo a los planos delegacionales sólo puede tener uso de casa habitación (...) el inmueble sigue siendo usado para bodega de materiales tales como: láminas, estructuras, páneles y equipo; y en las maniobras de carga y descarga que es diario y en diferentes horarios se generan fuertes ruidos así como bloqueos parciales de la vialidad ya que los camiones son de gran tamaño (...)". ----------

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo número PAOTDF/SOT/3056/2007, de fecha ocho de noviembre de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia, por las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, generación de ruido y presunta obstrucción del paso peatonal, derivado de las actividades que se realizan en la casa ubicada en la Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, C.P. 09400, Delegación Iztapalapa, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-987-SOT-468; notificándose el acuerdo mediante el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/736/2007. ----

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo número PAOTDF/SOT/3056/2007, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble relacionado con los hechos denunciados, los días dieciséis de noviembre de de dos mil siete y primero de abril de dos mil ocho, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las correspondientes Actas Circunstanciadas, en las que se hace constar lo siguiente: ----------

**Reconocimiento de hechos de fecha dieciséis de noviembre de dos mil siete: ----------**

(...) *Que estando en la vía pública frente al inmueble denunciado, se procede a tocar sin que nadie atienda al llamado* (...) ----------

*(...) se observa una casa de dos niveles que aparentemente es una casa habitación, no constatándose actividad alguna, obstrucción del paso peatonal, así como generación de ruido (...).* ----------

**Reconocimiento de hechos de fecha primero de abril de dos mil ocho:** ----------

*(...) que previa y debida identificación y explicando el motivo de nuestra visita, solicitamos la presencia del Propietario, Poseedor y/o Representante Legal, del inmueble referido, atendiendo la presente diligencia los C.C. Mario Obispo Flores y Jesús Jara Cruz, ostentándose el primero con el carácter de arrendatario del inmueble, manifestando que el propietario del mismo es el Ingeniero Santiago Morales, el cual no se encuentra en ese momento.* ----------

*Es de señalar que el C. Mario Obispo Flores, nos permitió el acceso al interior del inmueble, observándose una construcción de dos niveles aparentemente con uso de casa habitación cuyo frente aproximado es de 12 metros, sin poder observar el fondo del mismo.* ----------

*Asimismo, se observa dentro del inmueble cajas de cartón vacías apiladas, sin que el C. Mario Obispo Flores, manifestara la utilización que se le dan a las mismas, así como diversos materiales entre los que destacan tubos, láminas y vigas metálicas y dos maquinas cortadoras-dobladoras.* ----------

*Aunado a esto, durante la presente diligencia, no se percibe la generación de ruido.*----------

*Cabe señalar, que el C. Mario Obispo Flores menciona que la casa la ocupan de las nueve de la mañana a las once aproximadamente y que esporádicamente cortan en el lugar tubos y las láminas metálicas, con las maquinas cortadoras, las cuales son manuales y no generan ruido.* ---

*Es de mencionar que fueron tomadas varias placas fotografías que se anexan a la presente (...).*

Mediante los oficios identificados con los números PAOTDF/SOT/3057/2007 y PAOTDF/SOT/108/2008, de fecha ocho de noviembre de dos mil siete y ocho de enero de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó a la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, informar el estado procesal que guarda el expediente formado con motivo de la verificación número CVR/024/2007 bajo el expediente CUR/VV/024/2007, o en su caso se realicen las acciones de verificación correspondientes para garantizar el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, en el inmueble ubicado en la Calle Veterinarios número 35, Colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa. ----------

En atención a lo anterior, el día ocho de febrero del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número CVR/070/2008, de fecha seis del mismo mes y año, mediante el cual el Coordinador de Verificación y Reglamentos, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, informó lo siguiente: ----------

*(...) Como es de su conocimiento, el 28 de enero de 2006, se ordeno* (sic) *la visita de verificación número CVR/VV/024/2007, al establecimiento mercantil que nos ocupa, detectando la explotación del giro de fabricación de ductos para aire acondicionado en una superficie de 121.06 metros cuadrados, careciendo de horario de servicio, medidas de seguridad, área de carga y descarga y estacionamiento.* ----------

*Por lo que, el veintidós de marzo de dos mil siete, se dictó la resolución administrativa en el expediente CVR/VV/024/2007 en la que se impuso a la persona moral "Flor Air de México, S.C." titular del establecimiento mercantil, una sanción pecuniaria equivalente a ciento cincuenta y un días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y se impuso la clausura total y temporal de la negociación, llevándose a cabo el veinte de junio del año en curso.*----------

*Posteriormente, el día veintinueve de junio del año en curso, se ordeno* (sic) *el retiro de sellos de clausura, mediante acuerdo de fecha veintiocho del mismo mes y año, en atención a que la C. Ariana Gutiérrez Garavito, representante legal de "Flor Air de México, S.C.", presentó escrito manifestando el cierre definitivo del establecimiento mercantil, mismo que ratifico* (sic) *ante esta autoridad, y exhibió el recibo de pago de la multa que le fue impuesta (...).* ----------

*Sin embargo, en atención a las diversas manifestaciones realizadas por los vecinos en el sentido de que el inmueble sigue funcionando como bodega, el dos de enero del año en curso, se efectúo inspección ocular a efecto de corroborar el dicho de los vecinos, observando el lugar sin actividades y al preguntar a los vecinos, estos manifestaron que se realiza la carga y descarga de hojas de metal principalmente, sin que tengan un horario o día establecido, por lo que se comprometieron a informar a esta Coordinación de forma inmediata cuado se percataran de la carga o descarga de materiales (...).* ----------

Adicionalmente, el día veintisiete de marzo de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número CVR/247/2008, de fecha veinticinco del mismo mes y año, mediante el cual el Coordinador de Verificación y Reglamentos, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, informó lo siguiente: ----------

*(...) El veintidós de marzo de dos mil siete, se dictó la resolución administrativa en el expediente CVR/VV/024/2007 en la que se impuso a la persona moral "Flor Air de México, S.C." titular del establecimiento mercantil, una sanción pecuniaria y la clausura total y temporal de la negociación, llevándose a cabo la notificación y ejecución el veinte de junio del año en curso.*----------

*Posteriormente el día veintinueve de junio del año dos mil siete, se ordeno* (sic) *el retiro de sellos de clausura, mediante acuerdo de fecha veintiocho del mismo mes y año, en atención a que la C. Ariana Gutiérrez Garavito, representante legal de "Flor Air de México, S.C.", presentó escrito manifestando el cierre definitivo del establecimiento mercantil, mismo que ratifico* (sic) *ante esta autoridad, y exhibió el recibo de pago de la multa que le fue impuesta (...).*----------

En fecha veintinueve de febrero del año en curso, se recibió llamada telefónica de la persona denunciante, de la que se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se consignó lo siguiente: ----------

*(...) que el inmueble denunciado ubicado en Calle Veterinarios No. 35, Colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa, siguen realizando actividades todos los días, que en la mañana en un horario aproximado de 9:30 a 10:30, llegan en una camioneta descargan el material consistente en hojas de lámina y se retiran para regresar en la tarde, sin poder precisar el horario exacto* (...). ----------

Mediante el oficio número PAOT/300/1624/2008, de fecha diecinueve de mayo de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó a la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar la visita de verificación en el inmueble ubicado en la Calle Veterinarios número 35, Colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa. ----------

En fecha veintiséis de agosto del año en curso se recibió llamada telefónica de la persona denunciante, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la cual se asentó lo siguiente: ----

*(...) el inmueble denunciado siguen causando molestias por la generación de ruido por las actividades de carga y descarga, de materiales consistentes en tubos y láminas, mismo que son almacenados y/o guardados en el interior de la casa* (...). ----------

Mediante el oficio identificado con el número PAOTDF/SOT/DAIDOT/22/2008, de fecha ocho de enero de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado en atención a su escrito de denuncia. ----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

### Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo intitulado "Antecedentes" de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, generación de ruido y presunta obstrucción del paso peatonal, derivado de las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en la Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, C.P. 09400, Delegación Iztapalapa. ----------

### Del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L, que los Programas Delegacionales son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 22 fracción I de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

Asimismo, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en mención establece, que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros elementos, la zonificación respectiva, definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano y de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Por otro lado, las Delegaciones son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, lo anterior es así, debido a que, de acuerdo al artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su Delegación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos. ----------

En este sentido, en el caso que nos ocupa, los días dieciséis de noviembre de dos mil siete y primero de abril de dos mil ocho, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, de los que se levantaron las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran en términos de lo establecido en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 87 fracción VII y 90 del Reglamento de la Ley en cita, en la primera diligencia se hizo constar que en el inmueble ubicado en la Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, Delegación Iztapalapa, se localiza una construcción de dos niveles que aparentemente es una casa habitación, no constatándose actividad alguna, ni obstrucción del paso peatonal, así como generación de ruido, se procedió a tocar sin que nadie atendiera al llamado, en el segundo reconocimiento el C. Mario Obispo Flores, quien se ostentó como arrendatario del predio permitió el acceso al interior del mismo, observándose en el lugar cajas de cartón vacías apiladas, así como diversos materiales entre los que destacan tubos, láminas y vigas metálicas y dos maquinas cortadoras-dobladoras, no se percibió generación de ruido, ni obstrucción de la vía pública. ----------

En este sentido, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, vigente al momento de presentación de la denuncia que en esta vía se atiende, al inmueble ubicado en Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, Delegación Iztapalapa, le corresponde la zonificación H 3/40 (habitacional, tres niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento de área libre), en donde los usos de suelo permitidos son: representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia, por tanto se encuentra **PROHIBIDO** el uso de suelo para **bodega** en el lugar. ----------

Por otra parte, es de señalar que con antelación esta Subprocuraduría substanció el expediente PAOT-2007-116-SOT-58 y su diverso acumulado PAOT-2007-158-SOT-81, mismo que concluyó mediante Resolución Administrativa de fecha veinticuatro de julio de dos mil siete, folio PAOTDF/SOT/1878/2007, en la que se determinó que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa deberá garantizar el estado de clausura impuesto a la persona jurídica denominada "Flor Air de México," S.C., con giro de ductos para aire acondicionado, del que se tiene

conocimiento que esa Dirección General, el veintidós de marzo de dos mil siete, dictó la resolución administrativa en el expediente CVR/VV/024/2007, en la que se impuso al titular del establecimiento referido, una sanción pecuniaria y la clausura total y temporal de la negociación. ----------

Asimismo, derivado de la gestión realizada por esta Subprocuraduría se recibió el oficio número CVR/070/2008, de fecha seis de febrero del año en curso, suscrito por el Coordinador de Verificación y Reglamentos, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, mediante el cual informó entre otras cosas, que debido a las manifestaciones de los vecinos se realizó inspección ocular en fecha dos de enero de dos mil ocho, en el inmueble relacionado con los hechos denunciados, observando el lugar sin actividades, que los vecinos refirieron que realizan carga y descarga de material principalmente y se comprometieron a informar inmediatamente a la Coordinación cuando se percataran de ello. ----------

No obstante lo anterior, del Reconocimiento de Hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, se presume que el inmueble ubicado en Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, Delegación Iztapalapa, es ocupado para bodega, lo que se hizo constar en el Acta Circunstanciada correspondiente. ----------

Aunado a los anterior, la persona denunciante informó que en el inmueble denunciado siguen realizando actividades de carga y descarga de material como láminas y tubos, los cuales son almacenados y/o guardados en el interior de la casa. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que la instalación y funcionamiento de una bodega en el inmueble ubicado en Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, Delegación Iztapalapa, contravine el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, toda vez que de acuerdo a la zonificación H 3/40 (habitacional, tres niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento de área libre), el uso de suelo para **bodega** se encuentra **PROHIBIDO**, por tanto la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, deberá realizar la visita de verificación en materia de uso de suelo, a fin de garantizar el cumplimiento del Programa en cita, la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y su Reglamento. ----------

**Del ruido**

Al respecto, los días dieciséis de noviembre de dos mil siete y primero de abril de dos mil ocho, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, de los que se levantaron las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran en términos de lo establecido en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 87 fracción VII y 90 del Reglamento de la Ley en cita, en la primer diligencia se hizo constar que en el inmueble ubicado en la Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, Delegación Iztapalapa, un inmueble de dos niveles que aparentemente es una casa habitación, no constatándose actividad alguna, ni obstrucción del paso peatonal, así como generación de ruido, se procedió a tocar sin que nadie atendiera al llamado, en el

segundo reconocimiento el C. Mario Obispo Flores, quien se ostentó como arrendatario del predio permitió el acceso al interior del mismo, observándose en el lugar cajas de cartón vacías apiladas, así como diversos materiales entre los que destacan tubos, láminas y vigas metálicas y dos maquinas cortadoras-dobladoras, no se percibió generación de ruido, ni obstrucción de la vía pública. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría no descarta la ocurrencia de la generación de ruido en el lugar, en razón de que en Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se observó que había dos maquinas cortadoras-dobladoras, y el C. Mario Obispo Flores, quien se ostentó como arrendatario manifestó que esporádicamente cortan en el lugar tubos y láminas metálicas, no obstante que para poder desarrollar las actividades en el lugar el Propietario y/o Responsable del inmueble debe de dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de ordenamiento territorial, como se señaló en el capitulo de Uso de Suelo de la presente Resolución. ----

**Obstrucción de la vía pública**

Sobre el particular, los días dieciséis de noviembre de dos mil siete y primero de abril de dos mil ocho, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, de los que se levantaron las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran en términos de lo establecido en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 87 fracción VII y 90 del Reglamento de la Ley en cita, en la primer diligencia se hizo constar que en el inmueble ubicado en la Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, Delegación Iztapalapa, una casa de dos niveles que aparentemente es una casa habitación, no constatándose actividad alguna, ni obstrucción del paso peatonal, así como generación de ruido, se procedió a tocar sin que nadie atendiera al llamado, en el segundo reconocimiento el C. Mario Obispo Flores, quien se ostentó como arrendatario del predio permitió el acceso al interior del mismo, observándose en el lugar cajas de cartón vacías apiladas, así como diversos materiales entre los que destacan tubos, láminas y vigas metálicas y dos maquinas cortadoras-dobladoras, no se percibió la obstrucción de vía pública. ----------

En razón de lo anterior, no se desprende elementos para inferir que existen irregularidades respecto a la obstrucción de la vía pública, toda vez que no se advirtieron actividades en el inmueble ubicado en Calle Veterinarios número 35, Colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa. ----------

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio ubicado en Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, Delegación Iztapalapa, le corresponde la zonificación H3/40 (habitacional, tres niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento de área libre), donde el uso de suelo para **BODEGA** se encuentra **PROHIBIDO**; por tanto la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, en el ámbito de sus atribuciones deberá de ordenar la visita de verificación en el inmueble referido, y en el momento procesal oportuno imponer las sanciones que considere procedentes, informando e esta Subprocuraduría sobre el resultado de tales acciones. ----------

2. Durante los reconocimientos de los hechos denunciados realizado por personal de esta Subprocuraduría, los días siete y primero de abril de dos mil ocho, se constató la existencia de material consistente en tubos, láminas y vigas metálicas, así como diversa maquinaria y/o equipo potencialmente generador de ruido como dos maquinas cortadoras-dobladoras, sin embargo, no se constató la generación de ruido. ----------

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.-** No se constató la generación de ruido, sin embargo, debido a que se constató la existencia de material y maquinaria, en el interior del predio ubicado en Calle Veterinarios número 35, Colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa, no se descarta la ocurrencia de este hecho. ----------

**SEGUNDO.-** Esta Subprocuraduría considera que una bodega en el inmueble ubicado Calle Veterinarios número 35, Colonia Sifón, Delegación Iztapalapa, contravine la zonificación H 3/40 (habitacional, tres niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento de área libre), establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, en el ámbito de sus atribuciones, deberá de realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble referido informando a esta Unidad Administrativa de la Resolución que al efecto se emita dentro del procedimiento administrativo correspondiente. ----------

**TERCERO.-** Con fundamento en el artículo 53 fracción XVII del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

**CUARTO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

**C.c.p. Mtra. Diana Ponce Nava.-** Procuradora Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.- Presente.

JJGV/CMRR/CVGA/IMAH