



Expediente: PAOT-2022-3316-SOT-881

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 ABR 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 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 número PAOT-2022-3316-SOT-881, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 14 de junio de 2022, una persona que en augeo 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de una industriamobiliaria, en el predio ubicado en Canal Nacional Manzana 1 Lote 40, Colonia Valle del Sur, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de junio de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos 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 90 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) y ambiental (ruido), como es: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

#### En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y (ruido)

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México dispone que dicha ley tiene por objeto establecer las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa



Expediente: PAOT-2022-3316-SOT-881

Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de la Ley.-----

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes.-----

En este sentido, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada ley, señala que El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo siguiente: Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, asimismo, dispone que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 158 del Reglamento de la Ley de referencia dispone que los Certificados que establece ese Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades: I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el cual no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, mismo que tiene vigencia permanente; sin embargo, prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble. III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, el cual será expedido en términos del artículo 15 Bis del Reglamento en cita. -----

En materia de ruido, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2022-3316-SOT-881

Adicionalmente, la NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de la Ciudad de México, **los cuales son: 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de referencia; mientras que en punto de denuncia son de 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas.**

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja, es decir una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para industria mobiliaria no está contemplado, de conformidad con la tabla de usos de suelo de dicho Programa.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble con dos frentes, en el que se lee la leyenda "Carol Mobiliario"; dicho inmueble está conformado por 3 niveles de altura. Al momento de la diligencia se observó en el costado norte, una nave industrial en la que se realizaban trabajos de herrería, asimismo, se percibieron emisiones sonoras provenientes de la maquinaria utilizada en la industria inmobiliaria, así como música pregrabada.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal y/o poseedor del predio mercantil objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten las actividades que se realizan en el inmueble; sin que al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta de lo solicitado.

Ahora bien de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-5874-2022 de fecha 07 de julio de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio de mérito, así como, si el uso de suelo para "Industria inmobiliaria" está permitido conforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa y si cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredite dicho uso, de ser el caso, proporcione copias simples de los mismos.

En respuesta, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DG/316/2022 de fecha 19 de julio de 2022, la Dirección de Geomática de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en el Sistema de Expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Digital, localizó un documento, el cual envió en copia simple:



Expediente: PAOT-2022-3316-SOT-881

- Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Digital con folio 63217-151NAER20D con fecha de expedición 04 de diciembre de 2020, que certifica la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja, es decir una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para industria inmobiliaria no está contemplado.

Asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2276/2022 de fecha 25 de julio de 2022, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informaron que para el predio objeto de denuncia, en donde el aprovechamiento del uso del suelo para "Industria inmobiliaria", no se encuentra contemplado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional en comento por lo que sólo se permiten los usos de suelo referidos en el género "Industria" de la zonificación Habitacional con comercio conforme lo siguiente:

*"INDUSTRIA: Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillería y panadería); 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 productos, revistas, libros, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbado, clichés, placas tipográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustria o artesanal, fotolito. Producción de artículos de hule y plástico por extrusión inyección (modelo y soplado); Herrerías elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candiles de uso doméstico y ornamental, juguetes de diversos tipos, instrumentos musicales, artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelerías, torno y suajados, -Ensamble de equipos, aparatos y accesorios, y componentes de informática nivel microindustrial,-; Producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales;-Confección de prendas de vestir, calzado y bolsas;- Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, bolsas y costales;- Producción industrial de muebles y otros artículos de madera (juguetes)".*

Oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2276/2022 de fecha 25 de julio de 2022, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-7752-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo de industria inmobiliaria no está contemplado para el predio objeto de investigación, e imponer medidas cautelares y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación; sin que al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta de lo solicitado.

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-6238-2022 de fecha 18 de julio de 2022 a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la



Expediente: PAOT-2022-3316-SOT-881

Ciudad de México, informar si cuenta en sus registros con Licencia Ambiental Única, para la industriamobiliaria que opera en el inmueble objeto de denuncia, de ser el caso, remita copia de la misma.-----

En respuesta, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJA/OC4395/2022 de fecha 09 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 de la búsqueda dentro de los archivos de esa Dirección General, no se localizó antecedente de la solicitud de la Licencia Ambiental Única o alguna autorización.-

Por cuanto hace al ruido, cabe señalar, que mediante llamada telefónica de fecha 22 de febrero de 2024, la persona denunciante informó que la industria inmobiliaria objeto de denuncia, se retiró del sitio de referencia a finales del mes de enero de 2024, por lo que ya no existen molestias. -----

En conclusión, si bien las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia, consistentes en "Industria Mobiliaria", no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa, por lo que solo se podrá realizar los usos de suelo permitidos en la zonificación HC/3/40/B, de conformidad con lo informado por la persona denunciante los hechos denunciados dejaron de existir, toda vez que la industria inmobiliaria objeto de denuncia se retiró del inmueble de referencia, por lo que se actualiza el supuesto previsto en 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 con 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, 90 fracción X y 94 primer párrafo 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. El inmueble ubicado en Canal Nacional Manzana 1 Lote 40, Colonia Valle del Sur, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja, es decir una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para industria mobiliaria no está contemplado, de conformidad con la tabla de usos de suelo de dicho Programa.-----
2. De las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se tiene que el predio objeto de denuncia fue desocupado a finales del mes de enero de 2024, por lo que las actividades motivo de denuncia cesaron, en ese sentido, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción



Expediente: PAOT-2022-3316-SOT-881

VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**TERCERO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**CUARTO.-** 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. -----

JANC/EBP/RCV