



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SISTEMA INTEGRAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6739-SOT-1696

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 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 XI, 6 fracción IV, 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6739-SOT-1696, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 07 de diciembre 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y olores), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Santo Domingo número 6, colonia San Mateo, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de enero de 2023.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, así como una solicitud de información a la autoridad competente, 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, V, VIII y IX 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y olores), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



Expediente: PAOT-2022-6739-SOT-1696

1. En materia de desarrollo (uso de suelo) y ambiental (ruido y olores).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno); en donde **el uso de suelo para reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general se encuentra prohibido.**-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 14 de marzo de 2023 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de tres niveles con un zaguán como acceso principal, constatando trabajadores que portaban vestimenta con la denominación “SPIN SOLUCIONES”, los cuales se encontraban ingresando material, consistente en cables y perfiles de acero; al interior se observó un espacio acondicionado con diverso material eléctrico, así como herramientas, localizado al fondo del inmueble. Al momento de la diligencia no se constataron emisiones sonoras provenientes del interior ni olores relacionados con el empleo de químicos o soldadura. -----

Durante la diligencia referida en el párrafo que antecede, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Administrador del predio objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.-----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio investigado expidió Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, donde se acredite el uso de suelo para reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.-----

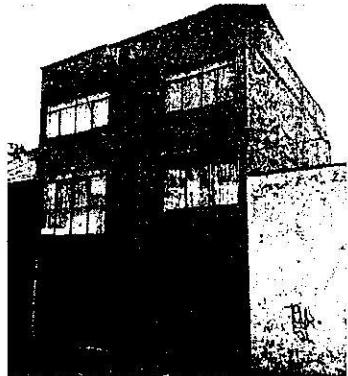
Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde octubre de 2008 hasta mayo de 2011**, el inmueble investigado contaba con una accesoria y un zaguán en la planta baja, y no se encontraba ningún establecimiento mercantil en funcionamiento; posteriormente, en **mayo de 2014**, se observa que comenzó a operar una farmacia en el local ubicado en la planta baja; para **mayo de 2016**, se advierte que en el local comercial se encuentran en funcionamiento un negocio de publicidad; y finalmente, en **junio de 2022**, se observa un negocio de gestoría vehicular en el local comercial y sobre vía pública una camioneta rotulada con la denominación “SPIN SOLUCIONES”; tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



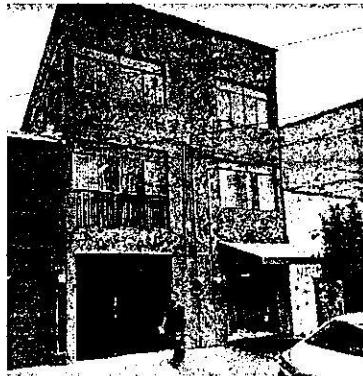
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUSPENSIÓN DE LA CONCESSION DE GRAN HAMMÓNIO INMOBILIARIA

Expediente: PAOT-2022-6739-SOT-1696



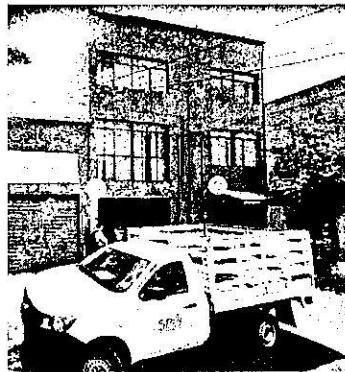
Octubre 2008 – Mayo 2011



Mayo 2014



Marzo 2016



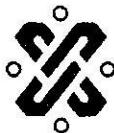
Junio 2022

Fuente Google Maps

Asimismo, a efecto de mejor proveer y atender el principio de exhaustividad en la investigación de la denuncia presentada, en fecha 14 de diciembre de 2022 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google, constatando la existencia de la página web <https://s-spin.com.mx/>, en la que se advierte que el establecimiento denominado “SPIN SOLUCIONES”, ofrece **servicios de diseño y mantenimiento** para sistemas de refrigeración, ventilación, aire acondicionado, electricidad, electrónica e instalaciones, entre otros servicios, señalando como ubicación el domicilio del inmueble investigado.

Al respecto, es importante precisar que de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, **en el inmueble objeto de investigación el uso de suelo para servicios profesionales y de consultoría se encuentra prohibido.**

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Santo Domingo número 6, colonia San Mateo, Alcaldía Azcapotzalco, le aplica la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de



Expediente: PAOT-2022-6739-SOT-1696

área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno); en donde **los usos de suelo para reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, servicios profesionales y de consultoría se encuentran prohibidos**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de servicios de diseño y mantenimiento que se realizan en el inmueble objeto de denuncia; sin embargo, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras ni olores relacionados con estas actividades. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de diseño y mantenimiento de equipo del establecimiento denominado “SPIN SOLUCIONES” ubicado en el inmueble motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. ---

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados 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 Santo Domingo número 6, colonia San Mateo, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno); en donde **los usos de suelo para reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, servicios profesionales y de consultoría se encuentran prohibidos**. -----

No cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite los usos de suelo referidos. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajadores que portaban vestimenta con la denominación “SPIN SOLUCIONES”, los cuales se encontraban ingresando cables y perfiles de acero al inmueble investigado; asimismo, al interior se observó un espacio acondicionado con material eléctrico y herramientas. Al momento de la diligencia no se constataron emisiones sonoras ni olores relacionados con el empleo de químicos o soldadura. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de diseño y mantenimiento de equipo del establecimiento denominado “SPIN SOLUCIONES” ubicado en el inmueble motivo de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUSTENTACIÓN ALIMENTARIA Y AGUA POTABLE

Expediente: PAOT-2022-6739-SOT-1696

denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría 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. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH