



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6689-SOT-1676

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**[30 MAY 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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6689-SOT-1676, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

En fecha 05 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Antigua Subida a San Bernabé número 498, colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de enero de 2023.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, 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 VI, 25 fracciones I, III, IV,



BIS, 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. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en calle Subida a San Bernabe manzana 81, lote 19, número 162 zona 155, colonia El Rosal; Alcaldía La Magdalena Contreras. -----

### 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 son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras. -----

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

#### 1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

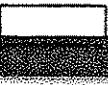
EXPEDIENTE: PAOT-2022-6689-SOT-1676

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/R** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad R una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para **carpintería** se encuentra **prohibido**, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras

**SIMBOLOGÍA**

Uso Permitido



Uso Prohibido

H Habitacional	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	EE Equipamiento	AV Áreas Verdes

**CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**

Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); 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

--	--	--	--	--

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel con dos locales comerciales, de los cuales en uno de ellos se observaron actividades de carpintería.

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio de referencia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6689-SOT-1676**

realizan. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 14 de marzo de 2023, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia del siguiente documento:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 75639-151GUEL21D, de fecha de expedición 08 de diciembre de 2021, en el que certifica que al inmueble denunciado, le aplica zonificación: H/3/30/R (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad R una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno), sin acreditar el uso de suelo que se ejerce.

Por lo que, esta Subprocuraduría solicitó en tres ocasiones a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna.

En ese sentido, personal adscrito realizó una consulta en la red de internet utilizando la página del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG SEDUVI) (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080>), referente al inmueble denunciado, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, de lo que se advirtió que no se cuenta con ningún Certificado de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el uso de suelo que se ejerce.

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Verificación Administrativa y Reglamentos de la Alcaldía La Magdalena Contreras mediante oficio LMC/DGJyG/DEAJ/SVAR/485/2024, d<sup>e</sup> fecha 02 de mayo de 2024, informó que personal especializado en funciones de verificación



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6689-SOT-1676**

administrativa de la Ciudad de México comisionado en La Magdalena Contreras, en fecha 26 de abril de 2024 ejecutó procedimiento de verificación administrativa.

En conclusión, las actividades de carpintería que se realizan en el inmueble denunciado se encuentran prohibidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, y no cuentan con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce, incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía La Magdalena Contreras, sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación ejecutado en fecha 26 de abril de 2024, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.

## **2.- En materia ambiental (ruido)**

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En ese mismo orden de ideas, el artículo 151 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.

En este sentido, en el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron emisiones sonoras relacionadas a música grabada de mediana intensidad.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6689-SOT-1676**

En razón de lo anterior y a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio exhortando al representante legal, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado a dar cumplimiento voluntario a los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 14 de marzo de 2023, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó las siguientes manifestaciones:

*“(...) En cuanto al Ruido le hago saber que la música que se escucha (grabadora y/o bocina), en los locales son de bajo volumen, pero me comprometo a bajarlos aún más con la intención de no perjudicar la sana convivencia entre mis vecinos (...)”*

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó último reconocimiento, en el cual no se constató ruido generado por las actividades denunciadas.

J En conclusión, si bien durante el primer reconocimiento de hechos se constató ruido, derivado de la promoción del cumplimiento voluntario realizado por esta Subprocuraduría, el mismo ya no se constató.

Cabe señalar que del 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 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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6689-SOT-1676

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al predio ubicado en calle Subida a San Bernabe manzana 81, lote 19, número 162 zona 155, colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, le corresponde la **H/3/30/R (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad R una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para carpintería se encuentra prohibido.**
2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel con dos locales comerciales, de los cuales en uno de ellos se observaron actividades de carpintería.
3. Las actividades de carpintería que se realizan en el inmueble denunciado se encuentran prohibidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, y no cuentan con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce, incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.
4. Corresponde a la Alcaldía La Magdalena Contreras, sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación ejecutado en fecha 26 de abril de 2024, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.
5. Si bien durante el primer reconocimiento de hechos se constató ruido, derivado de la promoción del cumplimiento voluntario realizado por esta Subprocuraduría, el mismo ya no se constató. -



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6689-SOT-1676**

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:

**RESUELVE**

**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 la presente Resolución a la persona denunciante y a la Alcaldía La Magdalena Contreras, 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.

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS