



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 2019.

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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1675-SOT-718, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de mayo de 2019, una persona que en apégo 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), establecimiento mercantil, ambiental (ruido, vibraciones, olores y residuos), protección civil y obstrucción a la vía pública, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Cerrada San Juan Lote 29, Manzana 01, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, ambiental (ruido, vibraciones, olores y residuos), protección civil y obstrucción a la vía pública, como son: Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra ambos de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa 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.

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), establecimiento mercantil y protección civil.

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación



H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para la producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales técnicos y de precisión se encuentra **prohibido**, tal y como se observa en la siguiente imagen: -----

SÍMBOLOGÍA	CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO						
	I Habitacional	IC Habitacional con Comercio	IM Habitacional Mixto	B Centro de Barrio	E Equipamiento urbano y infraestructura	I Industria	CA Espacios Abiertos
Producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales técnicos y de precisión							

Fuente: el Programa Parcial "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, en el cual en su interior se constataron las actividades de corte y ensamblaje de materiales metálicos, asimismo, se constataron tanques de oxígeno a un costado de donde se realizan las actividades de corte de metal. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble ubicado en Cerrada San Juan Lote 29, Manzana 01, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento. ---

Respecto al uso de suelo, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

No obstante, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG SEDUVI) se advierte que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 87205-151MAMA16 de fecha 16 de diciembre de 2016, en el que certifica que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo, establece que en una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> por predio puede destinarlo a la industria, no obstante, la actividad de producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales técnicos y de precisión que



se realiza en ese predio no se encuentra dentro de los subgéneros dentro del género de industria que el Certificado establece como permitidas. -----

Ahora bien, de lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados y de la información obtenida, se desprende que si bien es cierto que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo certifica que el uso de suelo para industrial en un máximo de 50 m<sup>2</sup>, durante los reconocimiento de hechos se constató que el uso de suelo referido se realiza en la totalidad del inmueble (una superficie aproximada de 484 m<sup>2</sup>), aunado a que las actividades que se realizan no se encuentran dentro de los subgéneros establecidos como permitidos en el Certificado, por lo que el uso de suelo que se ejerce se encuentra prohibido en el Programa Parcial aplicable, incumpliendo con lo contemplado en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 29 de julio de 2019, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscritos a ese Instituto procedió a ejecutar la orden de visita de verificación. -----

En conclusión, el uso de suelo que se ejerce en el inmueble no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que lo certifique como permitido, incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México emitir Resolución Administrativa, así como imponer las sanciones procedentes en el procedimiento de verificación administrativo ejecutado por dicho Instituto. -----

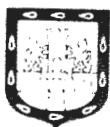
Respecto a la materia de establecimiento mercantil, el artículo 1 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México establece que, las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México, sin embargo, no será objeto de regulación de la presente Ley los locales destinados a la industria y toda vez que la naturaleza de las actividades que se realizan en el inmueble son meramente industriales y no mercantiles, por lo cual no se rige por dicha Ley. -----

Por otro lado, en materia de Protección Civil, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa informó que se presentó al inmueble objeto de análisis en el que constató que se resguardan tanques de oxígeno a un costado de donde se realizan las actividades de corte de meta; sin embargo, no se les permitió el acceso. -----

Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa ejecutar visita de verificación en materia de protección civil por las actividades que se realizan en el inmueble denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho procedan. -----

## 2. En materia ambiental (ruido, vibraciones, olores y residuos) y obstrucción a la vía pública.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles, en el cual se realizan actividades de corte y ensamblaje de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1675-SOT-718

materiales metálicos, asimismo, se percibió ruido, generado por el mismo, no se constataron vibraciones; ni olores, así como tampoco residuos, se constató la obstrucción de la vía pública. -----

En razón de lo anterior, se procedió a llevar a cabo el estudio de Emisiones Sonoras, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 en el cual se determinó que el ruido generado por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Cerrada San Juan Lote 29, Manzana 01, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa, es de 69.11 dB(A), el cual excede los 65 dB (A) límite máximo permisible en un horario de 06:00 a 20:00 horas. -----

En conclusión, el estudio de emisiones sonoras determinó que las emisiones generadas por las actividades que se realizan en el inmueble exceden los 65 dB(A) límite máximo permisible en un horario de 06:00 a 20:00 horas, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, toda vez que la fuente emisora genera 69.11 dB(A). -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que no se localizó antecedente referente a la Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México para el predio denunciado. -----

Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México ejecutar visita de inspección en materia ambiental (ruido) por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, así como, por cuanto hace a contar con la Licencia Ambiental Única, de ser el caso. -----

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. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Cerrada San Juan Lote 29, Manzana 01, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa en donde el uso de suelo para la producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales técnicos y de precisión se encuentra prohibido. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles en el que se realizan actividades de corte y ensamblaje de materiales metálicos asimismo, se constataron tanques de oxígeno a un costado de donde se realizan las actividades de corte de metal. -----



3. El establecimiento cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo certifica que el uso de suelo para industrial en un máximo de 50 m<sup>2</sup>, durante los reconocimiento de hechos se constató que el uso de suelo referido se realiza en la totalidad del inmueble (una superficie aproximada de 484 m<sup>2</sup>), aunado a que las actividades que se realizan no se encuentran dentro de los subgéneros establecidos como permitidos en el Certificado, por lo que el uso de suelo que se ejerce se encuentra prohibido en el Programa Parcial aplicable, incumpliendo con lo contemplado en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México emitir Resolución Administrativa, así como imponer las sanciones procedentes en el procedimiento de verificación administrativo ejecutado por dicho Instituto. -----
5. Las actividades que se realizan en el inmueble denunciado, de conformidad con el artículo 1 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, no serán objeto de regulación por esta Ley, al ser su naturaleza industrial. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa ejecutar visita de verificación en materia de protección civil por las actividades que se realizan en el inmueble denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho procedan. -----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal técnico adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el ruido generado por las actividades que se realizan es de 69.11 dB(A), el cual excede los 65 dB (A) límite máximo permisible en un horario de 06:00 a 20:00 horas; de acuerdo a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental Evaluación de esa Secretaría ejecutar visita de inspección en materia ambiental (ruido) por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, asimismo, por cuanto hace a contar con la Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México. -----
9. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató vibraciones; ni olores, así como tampoco residuos, se constató la obstrucción de la vía pública. -----

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. -----

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, así como a la Alcaldía Iztapalapa, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Secretaría de Medio Ambiente, ambos 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 por duplicado la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/EARG