



Expediente: PAOT-2022-5839-SOT-1466

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 JUN 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5839-SOT-1466, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

### ANTECEDENTES

Con fecha 17 de octubre 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 vibraciones), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Morelos número 101, Colonia Progreso Tizapan, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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.

### 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 y vibraciones), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.



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 primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano**.

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios.

Por su parte, el artículo 43 de la multicitada Ley, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que



incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.** -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano.** -----

Cuando las autoridades tengan conocimiento de documentos que presuman apócrifos harán la denuncia correspondiente, ante la autoridad competente, por los ilícitos que resulten. Los documentos apócrifos no producirán efecto jurídico alguno. Las autoridades competentes implementarán los mecanismos de información para consulta del público respecto de los actos que emitan. -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entendiendo como tales, al documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.** -----

Por otra parte, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública.** También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (AHORA Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México), en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo -----



Expediente: PAOT-2022-5839-SOT-1466

del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), de la cual levantó el acta circunstanciada respectiva de la que se desprende que al predio ubicado en Calle Morelos número 101, Colonia Progreso Tizapan, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/3/40/R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida, 1 vivienda cada 500.00 m<sup>2</sup> de terreno), donde el aprovechamiento para el uso de suelo para industria se encuentra prohibido. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató un predio delimitado por barda perimetral, cuenta con un acceso vehicular-peatonal, en la fachada se observa el número oficial "101", sin poder observar el uso al que se destina el inmueble, además no se observa letrero con nombre, denominación y/o razón social que indique el uso de suelo al que se destina el inmueble. -----

No obstante, a efecto de hacer del conocimiento los hechos denunciados en el expediente al rubro citado para otorgar la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho procedan y presenten las documentales con las que acrediten el legal uso de suelo ejercido, se emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor, y/o Encargado del predio objeto de investigación. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como poseedor del inmueble, mediante correos electrónicos de fechas 18 y 19 de enero de 2023, así como escrito de fecha 17 de enero de 2023, recibido en esta Procuraduría el día 19 del mismo mes y año, dio contestación al requerimiento, en el cual realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otros, los siguientes documentos, en copia simple: -----



Expediente: PAOT-2022-5839-SOT-1466

- Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número C.A.D.-01167-97, folio 28702, con fecha de expedición del 29 de septiembre de 1997, que acredita que el uso de suelo para: sala de exhibición, oficina y almacén de importación y exportación de muebles y artesanías, en una superficie de 660 m<sup>2</sup> construidos en un predio de 673.00 m<sup>2</sup>, esta permitido. -----

En este sentido, a efecto de corroborar la emisión de los documentos aportados, esta Subprocuraduría solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2196/2023, de fecha 07 de julio de 2023, que de una búsqueda realizada en sus archivos cuenta con la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número C.A.D.-01167-97, folio 28702, con fecha de expedición del 29 de septiembre de 1997, de la cual proporcionó copia simple así como del expediente formado con motivo de emisión, de la cual se desprende lo siguiente: -----

1. Contrato de subarrendamiento, de fecha 01 de abril de 1996, en el cual se estipula que el uso a que se destinara el inmueble es para Sala de exhibición, oficina y almacén de importación y exportación de muebles y artesanías. -----
2. Declaración de valor catastral y pago de impuesto predial, del bimestre 1 al 4, de 1997, en el que se declaró que el uso del inmueble es Habitacional. -----

El artículo 34 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de junio de 1997 y en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 02 de junio de 1997, señala que los interesados en obtener las certificaciones a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar su solicitud debidamente firmada ante el Registro, la cual deberá contener copia de la documentación oficial que haga constar el uso respecto al cual se pretenden acreditar derechos adquiridos. -----

De lo anterior se desprende que si bien cuenta con un documento que acredite el origen legítimo del uso que se pretende acreditar (contrato de subarrendamiento), no cuenta con documento alguno que acredite la continuidad y aprovechamiento, pues la única declaración de pago del impuesto predial que se tiene, refiere que el predio tiene un uso habitacional, por lo que consecuentemente podría traducirse en que dicha Constancia fue emitida mediando error. -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Secretaría de Administración



Expediente: PAOT-2022-5839-SOT-1466

y Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio número SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/04797/2023, informó que el predio de mérito se encuentra registrado con un giro de oficinas empresariales y con datos de construcción con usos de Oficina, cultura, industria, abasto y estacionamiento, con año de construcción 1995. -----

Por otro lado, la Dirección de Atención al Público del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DAP-09626/DGSU/2023, informó que de una búsqueda en sus archivos se desprende que el predio se encuentra registrado desde octubre de 1994, con uso mixto con una vivienda y un local, con giro de servicio de asesoría y estudios técnicos de ingeniería. -----

De lo anterior se advierte que existen inconsistencias en la continuidad de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar, desde la expedición de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo número C.A.D. 01167-97, folio número 28702 y el ejercicio de los mismos a la fecha. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante oficio número AÁO/DGG/DVA/2499/2023, informó que de una búsqueda en sus archivos, se encontró que en fecha 21 de abril de 2023, se ejecutó visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio denunciado, el cual se encuentra en sustanciación. -----

En este sentido, es importante señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de abril de 1997, prohibió el uso de suelo ejercido en el predio denunciado, no obstante, de las constancias antes referidas se desprende que el mismo se ejerce al amparo de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número C.A.D.-01167-97, folio 28702, con fecha de expedición del 29 de septiembre de 1997, que acredita que el uso de suelo para: sala de exhibición, oficina y almacén de importación y exportación de muebles y artesanías, en una superficie de 660 m<sup>2</sup> construidos en un predio de 673.00 m<sup>2</sup>, sin embargo, como ya quedó precisado en párrafos anteriores, dicha constancia fue emitida mediando error, al existir inconsistencias respecto a la acreditación de la continuidad en el aprovechamiento. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número C.A.D.-01167-97, folio 28702, con fecha de expedición del 29 de septiembre de 1997, fue expedida mediando error pues los documentos aportados para su expedición no acreditan su continuidad y de la investigación realizada por esta Subprocuraduría se advierte que existen inconsistencias en el ejercicio de los citados derechos adquiridos. -----



Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número C.A.D.-01167-97, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo por cuanto hace a que el uso de suelo ejercido cuente con certificado de uso de suelo e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

## **2. En materia ambiental (ruido y vibraciones).**

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el referido artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

Adicionalmente, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60dB(A) para el horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, no se constataron emisiones sonoras (ruido) ni vibraciones. -----

No obstante, a efecto de hacer del conocimiento los hechos denunciados en el expediente al rubro citado, así como promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como poseedor del inmueble, mediante correos electrónicos de fechas 18 y 19 de enero de 2023 así como escrito de fecha 17 de enero de 2023, recibido en esta



Expediente: PAOT-2022-5839-SOT-1466

Procuraduría el día 19 del mismo mes y año, dio contestación al requerimiento, en el cual realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran: “(...) *No obstante que no se producen ruidos ni vibraciones que afecten a quienes habitan los predios vecinos o contiguos, con la finalidad de preservar la sana y armónica convivencia me comprometo a que procederé a la instalación de un muro acústico aislante (...)*”:-

En este sentido, mediante correo electrónico de fecha 10 de julio de 2023, la persona denunciante dentro del expediente al rubro citado, informó lo siguiente “(...) *manifiesto que la parte denunciada a concluido los trabajos para eliminar las molestias de ruido y vibraciones que motivaron la presente, solicitando la conclusión del presente expediente mediante su archivo (...)*”.

En conclusión, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, **adopten voluntariamente prácticas adecuadas** para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos, derivado de la actuación de esta Subprocuraduría, el poseedor del predio denunciado ejecutó las medidas necesarias para eliminar el ruido y vibraciones en el predio denunciado. -

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. al predio ubicado en Calle Morelos número 101, Colonia Progreso Tizapan, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/3/40/R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida, 1 vivienda cada 500.00 m<sup>2</sup> de terreno), donde el aprovechamiento para el uso de suelo para industria se encuentra prohibido. -
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató un predio delimitado por barda perimetral, cuenta con un acceso vehicular-peatonal, en la fachada se observa el número oficial “101”, sin poder observar el uso al que se destina el inmueble, además no se observa letrero con nombre, denominación y/o razón social que indique el uso de suelo al que se destina el inmueble.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5839-SOT-1466

3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número C.A.D.-01167-97, folio 28702, con fecha de expedición del 29 de septiembre de 1997, fue expedida mediando error pues los documentos aportados para su expedición no acreditan su continuidad y de la investigación realizada por esta Subprocuraduría se advierte que existen inconsistencias en el ejercicio de los citados derechos adquiridos. -----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número C.A.D.-01167-97, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo por cuanto hace a que el uso de suelo ejercido cuente con certificado de uso de suelo e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
6. Con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, **adopten voluntariamente prácticas adecuadas** para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos, derivado de la actuación de esta Subprocuraduría, el poseedor del predio denunciado ejecutó las medidas necesarias para eliminar el ruido y vibraciones en el predio denunciado. -----

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** -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5839-SOT-1466

**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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Alcaldía Álvaro Obregón, 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/WPB/PRVE