



**Expediente: PAOT-2019-2153-SOT-915**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**29 OCT 2021**

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-2019-2153-SOT-915, relacionado con la investigación presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio de 2019, una persona que solicitó que sus datos personales fueran considerados públicos, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por la operación de un taller de carpintería en el inmueble ubicado en Avenida Toluca número 373, colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

### 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), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón 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: -----



Expediente: PAOT-2019-2153-SOT-915

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

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 Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde **el uso de suelo para carpintería se encuentra prohibido**.

Simbología			H	HO	HC	HM	CB	E	I	EA	AV
Uso Permitido											
Uso Prohibido											
Notas											
1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.											
2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que estos cuentan con normatividad específica.											
3. Los Usos del Suelo indicados con el numeral 3 en la Zonificación HM, solo estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, en todo el tramo que corte por la Delegación Álvaro Obregón.											
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO											
Servicios	Servicios básicos, profesionales, financieros, transporte y telecomunicaciones	Verificentros.									
		Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación de vehículos y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo.				3					
		Talleres automotrices y de motocicletas, reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hortalera y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, molinos y convertidores catalíticos.				3					
		Producción artesanal o microindustrial de productos alimenticios, de uso personal y para el hogar.				3					
		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.				3					

Fuente: Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 07 de junio y 02 de julio de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de investigación se constató un predio delimitado por una barda de piedra brasa y un portón gris. En la segunda visita, el vigilante manifestó que en ese predio operan varias empresas de diversos giros.

Por otra parte, derivado de la consulta realizada en el SIG-SEDUVI CDMX (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se advierte la existencia de los siguientes Certificados de Uso del Suelo:

1. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio ESRO514009, con fecha de expedición 11 de febrero de 2009, donde el uso de suelo para **taller de carpintería no aparece dentro de los usos de suelo permitidos**.
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 87621-151GAES14, con fecha de expedición 18 de noviembre de 2014, que certifica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno); asimismo, certifica que al predio investigado le aplica la zonificación **HM/4/30/M** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30%





**Expediente: PAOT-2019-2153-SOT-915**

mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Olivar de los Padres y Av. Toluca, en su tramo L-M, de: Calzada Desierto de los Leones a: Periférico, donde **el uso de suelo para carpintería aparece como permitido.** -----

Cabe señalar que en fecha 04 de diciembre de 2017, se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el Decreto por el que se derogan dos Normas de Ordenación sobre Vialidad, contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, mediante el cual se derogó la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Olivar de los Padres y Av. Toluca, en su tramo L-M, de: Calzada Desierto de los Leones a: Periférico. -----

En fecha 18 de julio de 2019, se realizó un reconocimiento de hechos por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el que la persona denunciante del expediente citado al rubro permitió el acceso a su domicilio y manifestó que su molestia era por los olores de thinner y solventes utilizados en una carpintería, los cuales se dejaron de percibir después de que presentó su denuncia. -----

Posteriormente, el 01 de agosto de 2019 se realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, visita durante la cual una persona que atendió la diligencia manifestó que en el predio se encuentran en funcionamiento bodegas pertenecientes a distintas empresas, algunas de las cuales realizan actividades de carpintería y almacenan muebles, mismos en ocasiones son modificados en el lugar para su posterior entrega. -----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al inmueble investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, toda vez que el uso de suelo para taller de carpintería se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. En respuesta, ese Instituto informó que se ejecutó orden de visita de verificación en el inmueble de mérito. -----

De lo antes expuesto, se concluye al predio ubicado en Avenida Toluca número 373, colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, donde **los usos de suelo para taller de carpintería y bodegas se encuentran prohibidos.** -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento derivado de la visita de verificación ejecutada en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

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

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 07 de junio, 02 y 18 de julio y 01 de agosto de 2019, no se constataron emisiones sonoras provenientes del predio investigado. ---

Cabe precisar que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 18 de julio de 2019, la persona denunciante del expediente citado al rubro permitió el acceso a su domicilio y manifestó



**Expediente: PAOT-2019-2153-SOT-915**

que su molestia era por los olores de thinner y solventes utilizados en una carpintería, los cuales se dejaron de percibir después de que presentó su denuncia. -----

Posteriormente, en fecha 12 de octubre de 2021, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada, que realizó una llamada telefónica a la persona denunciante del expediente citado al rubro, quien manifestó que las molestias generadas por el ruido de las actividades del taller de carpintería dejaron de presentarse desde marzo de 2020. -----

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 Avenida Toluca número 373, colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, donde **los usos de suelo para taller de carpintería y bodegas se encuentran prohibidos.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, una persona que atendió la diligencia manifestó que en el predio se encuentran en funcionamiento bodegas pertenecientes a distintas empresas, en las que se realizan actividades de carpintería. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento derivado de la visita de verificación ejecutada en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
4. Durante de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron emisiones sonoras provenientes del predio investigado. Adicionalmente, la persona denunciante manifestó mediante llamada telefónica que las molestias generadas por el ruido de las actividades del taller de carpintería dejaron de presentarse. -----

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: -----

*ae*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2019-2153-SOT-915**

----- **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 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 hechos, actos u omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**TERCERO.-** Notifíquese la presente Resolución al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA



