

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 MAY 2026**

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 y VI, 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-2026-655-SOT-184, relacionado con la denuncia ciudadana que corresponde a Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

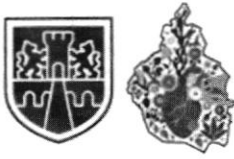
Con fecha 29 de enero de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisión de partículas), por las actividades de herrería y/o maderería en el inmueble ubicado en Calle Magnolias manzana 56 lote 10, Colonia El Rosario, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de febrero del mismo año. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, VII, 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), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, la Ley Ambiental de la Ciudad de México y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. -----

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



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

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene 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; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

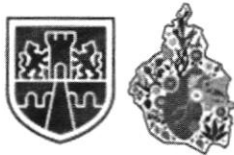
Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece 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. -----

Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. ---

En materia ambiental, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, señala que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites



máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas las emisiones de ruido. -----

Asimismo, el artículo 214 de la Ley en mención, dispone que los propietarios de fuentes fijas, es decir, de los establecimientos que generen emisiones de ruido y partículas están obligadas a instalar mecanismos para su control y mitigación. Por otra parte, el artículo 215 fracción IV de la Ley enunciada, prevé que es atribución de la Secretaría de Seguridad Ciudadana detener y presentar ante el Juez Cívico a los probables infractores que ocasionen emisiones de ruido por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o representen un riesgo a la salud y el ambiente de los vecinos, en los términos de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México. -----

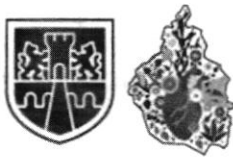
En relación a lo anterior, la norma aplicable NADF-005-AMBT-2013, prevé las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de la Ciudad de México, los cuales son: 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de referencia; mientras que en punto de denuncia son de 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/40 B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m2 de terreno), en donde **el uso de suelo para herrería e industria** de la madera se encuentra **prohibido** conforme a la Tabla de Usos de Suelo del Programa en mención. -----

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 03 de marzo de 2026, realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble conformado por 2 niveles con características de uso habitacional sin ostentar letrero y/o denominación social que infiera el funcionamiento de algún taller de herrería, en consecuencia, tampoco se constataron emisiones derivadas de las presuntas actividades. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-1123-2025 de fecha 25 de febrero de 2026, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del establecimiento ubicado en el predio objeto de investigación a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble de mérito. -----

En respuesta mediante escrito ingresado en la oficialía de partes de esta entidad en fecha 10 de marzo de 2026, una persona quien se ostentó como arrendadora del inmueble manifestó, entre otras cuestiones, lo siguiente: -----



"(...) I. NEGATIVA EXPRESA Y CATEGÓRICA DE LOS HECHOS QUE SE IMPUTAN Desde este momento, niego de manera expresa, categórica, lisa y llana, cualquier señalamiento o insinuación relativa a la realización de actividades distintas al uso estrictamente habitacional dentro del inmueble.

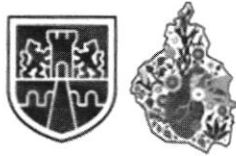
Lo anterior, en razón de que el domicilio referido ha sido, es y continúa siendo utilizado exclusivamente como casa habitación, constituyendo el lugar donde actualmente habitamos familiarmente, siendo este nuestro espacio de residencia permanente y de desarrollo de nuestra vida cotidiana.

(...) Resulta importante destacar que el inmueble no cuenta con infraestructura, instalaciones, equipamiento, maquinaria, señalización, anuncios comerciales, ni elementos materiales que permitan siquiera presumir la existencia de actividad económica alguna, circunstancia que demuestra de manera objetiva que su uso es estrictamente doméstico y residencial (...)" -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-01377-2026 de fecha 04 de marzo de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para herrería se encuentra permitido en la zonificación aplicada al predio de mérito, asimismo, si se emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para dicho inmueble, sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución se haya dado respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisiones de partículas), no se desprende incumplimientos a la normatividad aplicable, toda vez que del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la existencia de una herrería o maderería en el inmueble objeto de investigación, en consecuencia tampoco emisiones derivadas de esas supuestas actividades, máxime que la persona denunciante no aportó mayores elementos de pruebas que sustentaran los hechos denunciados por lo que se configura una imposibilidad legal y material para la continuación de la investigación que nos ocupa, conforme al artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/40 B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m2 de terreno), en donde **el uso de suelo para herrería e industria** de la madera se encuentra **prohibido** conforme a la Tabla de Usos de Suelo del Programa en mención. -----
2. No se constató la existencia de una herrería o maderería en el inmueble objeto de investigación, en consecuencia, tampoco ruido y/o emisiones de partículas derivadas de dichas actividades, por lo que se configura una imposibilidad legal y material para la continuación de la investigación que nos ocupa, conforme al artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----

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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/JHM/GBM