



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3996-SOT-1075

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 ABR 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-3996-SOT-1075**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 13 de julio de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisión de partículas), por las actividades realizadas en el inmueble ubicado en Prolongación Cerezo Lt 2 Mz 65, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de julio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información, verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, IV, VII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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 emisión de partículas), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Programa Delegacional Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México.---

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

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

Previo al análisis del uso de suelo aplicable al inmueble investigado, es necesario señalar que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta, de que en el inmueble investigado opera la razón social "GUGARSA, S.A. de C.V." y que de la consulta a la página -----



<http://www.gugarsa.com.mx/index.html>, se desprende que la misma tiene giro de producción de mobiliario para cocina con minerales no metálicos (mármol, cuarzo y granito). -----

Dicho lo anterior, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), misma que de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del referido Programa, el uso de suelo para producción de artículos y bienes a base de minerales no metálicos, **se encuentra prohibido**. -----

Ahora bien, de un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría en el predio objeto de investigación, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble preexistente de 3 niveles de altura con techumbre tipo nave industrial, en cuya fachada se observa letrero con la razón social "GUGARSA, COCINAS Y CUBIERTAS". Una persona, quien atiende la diligencia, refiere que en dicho inmueble se llevan a cabo actividades de fabricación de cocina integrales y cubiertas. -----

En relación con lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Administrador y/o Responsable legal del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito presentado a ante esta Subprocuraduría en fecha 24 de febrero de 2023, una persona quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil denominado "GUGARSA", realizó diversas manifestaciones, entre otras que el giro ejercido es de taller de carpintería y colocación de encimeras para cocinas integrales, y proporcionó como medio probatorio, las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 57670-151GUIN22D de fecha 13 de Septiembre de 2022, con zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre), donde el uso de suelo para producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, se encuentra permitido. -----
- Informe Técnico del Nivel Sonoro de Fuente Emisora Diurno por la empresa Estrategia Ambiental, S.C., folio 231222-02 de fecha 23 de diciembre de 2022, en el que se concluye que la fuente sonora, por si sola, **no excede los límites permisibles, en un horario de funcionamiento de 08:00 a 18:00 hrs.** -----

En este sentido, mediante oficios PAOT-05-300/300-07731-2022 y PAOT-05-300/300-08628-2022, de fechas 30 de agosto y 10 de octubre de 2022, respectivamente, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por la operación de la razón social denominada "GUGARSA, S.A. de C.V." en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan; sin que al momento de emisión del presente instrumento, se cuente con respuesta a dicha solicitud. -----



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 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 Prolongación Cerezo Lt 2 Mz 65, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, se encuentra permitido; sin embargo el uso de suelo para producción de artículos y bienes a base de minerales no metálicos, se encuentra prohibido.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de las constancias que obran en el expediente que se actúa, se da cuenta que existe un inmueble de 3 niveles con techumbre tipo nave industrial, en su fachada se observa letrero con la razón social "GUGARSA, COCINAS Y CUBIERTAS", en el que opera un establecimiento mercantil con giro de producción de mobiliario para cocina con minerales no metálicos (mármol, cuarzo y granito); no obstante no se percibe la emisión de partículas al ambiente. -----
3. El titular del establecimiento de mérito, manifestó que el giro que ejercido es producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, mismo que se encuentra permitido de conformidad con la zonificación aplicable; no obstante, como se refiere en el numeral anterior, se tiene acreditado que opera un uso distinto al manifestado, el cual se encuentra prohibido, por lo que se encuentra en franca contravención del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, por lo que no es susceptible de regularización; dicho esto, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
4. El uso de suelo ejercido de **producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería y/o producción de artículos y bienes a base de minerales no metálicos**, es sujeto a tramitar la Manifestación Ambiental Única; por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar las acciones de inspección por las actividades realizadas en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar a Esta Entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3996-SOT-1075

Por otra parte, respecto la materia ambiental, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAO/004669/2022 de fecha 20 de septiembre de 2022, que de la búsqueda en sus archivos, no se localizó Licencia Ambiental Única emitida para el predio en cuestión. -----

En razón de lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-07164-2022 y PAOT-05-300/300-08338-2022, de fechas 15 de agosto y 27 de septiembre de 2022, respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría antes citada, realizar acciones de inspección en materia ambiental (ruido y emisión de partículas) por las actividades que desarrolla la razón social "GUGARSA, S.A de C.V." en el predio objeto de investigación; sin que al momento de emisión del presente instrumento, se cuente con respuesta a dicha solicitud. -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Estudio de Emisiones Sonoras folio PAOT-2023-70-DEDPOT-70 de fecha 27 de enero de 2023, del cual se desprende que la fuente emisora en las condiciones de operación encontradas, **generan un nivel sonoro de 53.34 dB(A), lo cual no excede el límite máximo permisible de emisiones para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013.** -----

En conclusión, el titular del establecimiento de mérito, manifestó que el giro que ejercido es producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, mismo que se encuentra permitido de conformidad con la zonificación aplicable; no obstante, de las documentales que obran en el expediente que se actúa, se tiene acreditado que las actividades ejercidas son de producción de artículos y bienes a base de minerales no metálicos, uso distinto al manifestado, mismo que se encuentra prohibido, por lo que se encuentra en franca contravención del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, por lo que no es susceptible de regularización; dicho esto, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Por otra parte, como se refirió anteriormente, el uso de suelo ejercido de **producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería y/o producción de artículos y bienes a base de minerales no metálicos**, es sujeto a tramitar la Licencia Ambiental Única (ahora Manifestación Ambiental Única, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 27 de febrero de 2023 ); por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar las acciones de inspección por las actividades realizadas en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar a Esta Entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3996-SOT-1075

5. Del Estudio de Emisiones Sonoras folio PAOT-2023-70-DEDPOT-70 de fecha 27 de enero de 2023, se desprende que el nivel sonoro es de **53.34 dB(A)**, lo cual no excede el límite máximo permisible de emisiones establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, por lo que no se identifica como incumplimiento en materia ambiental. -----

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 Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y a la Dirección de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

IGP/RAGT/IANV