



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO  
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2390-SOT-596  
Y ACUMULADO PAOT-2022-4897-SOT-1278**

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAY 2023**

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-2022-2390-SOT-596 y acumulado PAOT-2022-4897-SOT-1278, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de mayo 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, emisión de partículas a la atmósfera y olores), por las actividades de un taller ubicado en calle Villa Nezahualcóyotl números 32 y 34, colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de mayo de 2022. ---

Con fecha 29 de agosto 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), ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera) y riesgo, por las actividades de un taller de elaboración de muebles de madera y metal, ubicado en calle Villa Nezahualcóyotl números 32 y 34, colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido, emisión de partículas a la atmósfera y olores) y riesgo, como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2390-SOT-596  
Y ACUMULADO PAOT-2022-4897-SOT-1278**

límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

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).**

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 Gustavo A. Madero**, a los predios objeto de investigación les corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), donde **los usos de suelo para producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles, producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos, carpinterías y ebanisterías se encuentran prohibidos**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de agosto de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observaron dos inmuebles que no contaban con letreros con la denominación o razón social de algún taller; no obstante, durante la diligencia se constató que se realizó la entrega de pintura en el domicilio. -----

Al respecto, se giraron oficios dirigidos a los propietarios, poseedores, encargados y/o administradores de los inmuebles objeto de investigación, emplazándolos para que aportaran pruebas y se manifestaran respecto a los hechos denunciados; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para los predios investigados expidió certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, en el que se acredite el uso de suelo para carpinterías y/o ebanisterías. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comento, informó que no localizó antecedente de Constancias y/o Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, aunado a que en los predios de interés el uso de suelo referido se encuentra prohibido. -----

Adicionalmente, la Dirección de Geomática de la SEDUVI, informó que para los predios objeto de investigación no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que **desde septiembre de 2009 hasta enero de 2023**, los inmuebles investigados se encuentran delimitados por una barda y dos zaguanes metálicos, sin observar letreros con información de algún taller; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2390-SOT-596  
Y ACUMULADO PAOT-2022-4897-SOT-1278



Septiembre 2009



Enero 2023

Fuente: Google Maps

Al respecto, si bien es cierto que los inmuebles motivo de denuncia tienen características habitacionales, es de señalar que de las constancias que obran en el expediente, se cuenta con evidencia fotográfica y de video, en la que se advierte que los predios se encuentran habilitados para realizar trabajos de carpintería y de producción de enseres metálicos al interior, utilizando varios equipos y máquinas, como una compresora para pintura, además de observarse diversos objetos apilados. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de elaboración de muebles de madera y metal, que se realizan en los inmuebles objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En respuesta, la Subdirección de Verificaciones, Monitoreo y Selección adscrita a la Dirección General en comento, informó que en fecha 13 de diciembre de 2002, se emitieron Órdenes de Visita de Verificación con números de expediente **DVV/INVEA/US/546/2022** (para el inmueble con número oficial 32) y **DVV/INVEA/US/547/2022** (para el inmueble con número oficial 34), mismas que fueron ejecutadas al día siguiente, anexando copia simple de las actas circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar que nadie atendió la diligencia. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos fecha 16 de mayo de 2023 realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, que el inmueble se encuentra con las mismas características del primer reconocimiento de hechos, es decir, no se observó razón social alguna. -----

De lo antes expuesto, se concluye que a los predios ubicados en calle Villa Nezahualcóyotl números 32 y 34, colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, les aplica la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), donde **los usos de suelo para producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles, producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos, carpinterías y ebanisterías se encuentran prohibidos**, y no cuentan con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de producción de artículos de madera y metal que se realizan en los inmuebles investigados. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2390-SOT-596  
Y ACUMULADO PAOT-2022-4897-SOT-1278**

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, enviar copia de las resoluciones que se emitan para los procedimientos de verificación con números de expediente DVV/INVEA/US/546/2022 y DVV/INVEA/US/547/2022; así como valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar una nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de producción de artículos de madera y metal, carpintería y ebanistería, que se realizan al interior de los inmuebles objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

**2. En materia de riesgo.**

De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se cuenta con evidencia fotográfica y de video en la que se advierte que al interior de los predios investigados se realizan actividades de producción de artículos de madera y metal, utilizando solventes para el funcionamiento de una compresora para pintura, aunado a que se observan varios objetos de plástico apilados, entre otros materiales. -----

Adicionalmente, una de las personas denunciantes manifestó que las actividades que se realizan representan un riesgo de explosión, debido al uso de materiales inflamables, además de que los predios objeto de investigación colindan con viviendas y con un jardín de niños. -----

Al respecto, se solicitó a la entonces Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por las actividades que se realizan en los predios motivo de denuncia; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Lo anterior, de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, que establece que las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos son el **vigilar y verificar administrativamente** el cumplimiento de las disposiciones, así como **aplicar las sanciones** que correspondan, entre otras, **en materia de protección civil**. -----

**3. En materia ambiental (ruido, emisión de partículas a la atmósfera y olores).**

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de agosto de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se percibieron emisiones sonoras del interior de los predios por el funcionamiento de una engrapadora y una compresora, por lo que se realizó una medición de ruido en el punto de mayor emisión sonora; sin constatar emisión de partículas a la atmósfera ni olores relacionados con las actividades de producción de artículos de madera y metal. -----

Posteriormente, en fecha 10 de agosto de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría elaboró un estudio de emisiones sonoras, en el que se determinó que las actividades del taller constituyen una fuente emisora que en las condiciones de operación generaban un nivel sonoro de 62.96 dB (A), por lo que **no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras** de 65 dB (A) para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2390-SOT-596  
Y ACUMULADO PAOT-2022-4897-SOT-1278**

Con independencia de lo anterior, se notificó un oficio dirigido al propietario, encargado, apoderado y/o representante legal del taller objeto de investigación, mediante el cual se exhortó a tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras generadas por las actividades que se realizan al interior del establecimiento; dicho oficio fue notificado en fecha 25 de agosto de 2022. -----

Asimismo, de las constancias que integran el expediente, se cuenta con videos en los que se advierte que se generan emisiones sonoras derivado del funcionamiento de varios equipos y máquinas, tales como una compresora, sierra eléctrica y cortadoras de plástico y madera. -----

Adicionalmente, en el reconocimiento de hechos realizado en fecha 16 de mayo de 2023 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia se percibieron ruidos generados por la utilización de una compresora, sin constatar emisión de partículas a la atmósfera ni olores relacionados con las actividades denunciadas. -----

De lo antes expuesto, se concluye que las actividades de producción de artículos de madera y metal que se realizan en los inmuebles ubicados en calle Villa Nezahualcóyotl números 32 y 34, colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, generan emisiones sonoras que no rebasan los límites máximos permisibles que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; aunado a que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató emisión de partículas a la atmósfera ni olores relacionados con estas actividades. -----

Finalmente, y como se ha analizado en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)", en los predios investigados las actividades de **producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles, producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos, carpinterías y ebanisterías se encuentran prohibidas**, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, por lo que una vez que los predios se sujeten a los usos de suelo permitidos, en cumplimiento a la zonificación establecida en el Programa referido, las emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera, así como los olores, dejarán de presentarse. -----

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. A los predios ubicados en calle Villa Nezahualcóyotl números 32 y 34, colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, les corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), donde **los usos de suelo para producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles, producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos, carpinterías y ebanisterías se encuentran prohibidos.** -





**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2390-SOT-596  
Y ACUMULADO PAOT-2022-4897-SOT-1278**

No cuentan con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se acrediten los usos de suelo referidos. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron dos inmuebles que no cuentan con letrero con la denominación o razón social de algún taller, sin constatar emisión de partículas a la atmósfera ni olores relacionados con las actividades denunciadas; no obstante, se percibieron emisiones sonoras generadas por el funcionamiento de una engrapadora y una compresora. -----
3. Derivado de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se cuenta con evidencia fotográfica, en la que se observa que al interior de los predios investigados se realizan actividades con diversos equipos y máquinas, tales como una compresora, sierra eléctrica y cortadoras de plástico y madera; así como videos en los que se advierten trabajos de pulido, corte y pintura y la generación de emisiones sonoras por estas actividades. -----
4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentó visitas de verificación con números de expediente DVV/INVEA/US/546/2022 y 547/2022, por lo que corresponde a esa Dirección General enviar copia de las resoluciones que se emitan para los citados procedimientos de verificación; así como valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar una nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de producción de artículos de madera y metal, carpintería y ebanistería, que se realizan al interior de los inmuebles objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. En materia de riesgo, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana y Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por las actividades que se realizan en los predios investigados; informando a esta Entidad el resultado de su actuación y, en su caso, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente visita de verificación en materia de protección civil. -----
6. En materia de ruido, derivado del estudio de emisiones sonoras elaborado por esta Subprocuraduría, se determinó que las emisiones sonoras generadas por las actividades de producción de artículos de madera y metal que se realizan en los predios motivo de denuncia, no rebasan los límites máximos permisibles que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2390-SOT-596  
Y ACUMULADO PAOT-2022-4897-SOT-1278**

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana y Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, ambas de la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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/ACH/MAZA