



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1902-SOT-460

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1902-SOT-460, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de abril 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), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Isabel la Católica número 546 locales A y B, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de abril 2022.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron 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, IV BIS, 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1902-SOT-460

Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México 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).**

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Media, 1 vivienda por cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo **para confección de prendas de vestir se encuentra prohibido.**-----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató un inmueble de dos niveles de altura con dos locales en planta baja los cuales se encuentran en operación durante la diligencia, se advirtieron máquinas textiles, cajas con uniformes y petacas.-----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en internet en la página <https://www.facebook.com/uniformwarehousemexico/>, levantando respectiva acta circunstanciada en la que se hizo constar que el uso que se ejerce es para la fabricación y comercialización de uniformes para elementos de seguridad, industriales y de oficina.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante Legal, Poseedor, Encargado, y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se ejercen. Al respecto, dos personas que se ostentaron como propietarios del inmueble, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 25 de mayo de 2022, realizaron diversas manifestaciones y aportaron como pruebas para acreditar el uso de suelo ejercido, entre otros, los siguientes documentos: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1902-SOT-460

- Regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles para el local A, así como los usos del suelo y construcciones relacionadas con los mismos, folio 69 expedido por el entonces Departamento del Distrito Federal, Delegación Benito Juárez en fecha del 12 de julio de 1995. -----
- Regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles para el local B, así como los usos del suelo y construcciones relacionadas con los mismos, folio 70 expedido por el entonces Departamento del Distrito Federal, Delegación Benito Juárez en fecha del 12 de julio de 1995. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/2889/2022, informo que el uso de suelo para "confección de prendas de vestir", en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra prohibido y no cuenta con antecedentes de emisión de Certificados de Uso de Suelo que lo certifiquen como permitido.-----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez informar si cuenta con los Formatos de Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como del Uso del Suelo y Construcciones relacionados con los mismos, expedidos por el entonces Departamento del Distrito Federal, con números de folios 69 y 70, de fecha 12 de julio de 1995, así como instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo. Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa de dicha Alcaldía, mediante oficio número DGAJG/DJ/CVA/01588/2023, informo que inició procedimiento de visita de verificación administrativa para los locales A y B, procedimientos que se encuentran en substanciación; sin informar sobre la emisión de los Formatos de Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como del Uso del Suelo y Construcciones relacionados con los mismos, expedidos por el entonces Departamento del Distrito Federal, con números de folios 69 y 70. -----

En este sentido, bien se desconoce sobre la emisión de los Formatos de Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con folios 69 y 70 emitidos el 12 de julio de 1995, por el entonces Departamento del Distrito Federal, en el caso sin conceder de que dicho documento hubiere sido expedido por el entonces Departamento del Distrito Federal, el uso de suelo que acredita dicho documento es para oficina administrativa para diseño y artes gráficas (todo tipo de impresiones) y el uso que se constato es el de confección de uniformes/prendas de vestir, es decir, un uso diverso al



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1902-SOT-460

que refiere dicho documento, por lo que dicho documento no sería el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido.-----

En conclusión, en el predio investigado se ejerce el uso de suelo para **confección de prendas de vestir** el cual se encuentra **prohibido** en cualquier superficie del predio, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido y las Regularizaciones del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con los que se pretende acreditar dicho uso, en caso de haber sido emitidas por el entonces Departamento del Distrito Federal, no son los documentos idóneos ya que acreditan un uso de suelo diverso al ejercido, por lo que se contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar los procedimientos de visita de verificación iniciados para el predio denunciado, así como imponer las sanciones procedentes.-----

## 2.- En materia Ambiental (ruido).

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. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos en el domicilio denunciado, diligencias de las cuales se constataron emisiones sonoras derivadas de las actividades de las máquinas textiles de los locales A y B.-----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió dos Estudios de Emisiones Sonoras, en los que medularmente se concluyó que se acredita que la "fuente emisora" en las



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1902-SOT-460

condiciones de operación encontradas durante la medición acústica, no excede el límite máximo permisible de 62.00 dB(A) en el punto de referencia y 60.00 Db (A), desde el punto de denuncia, para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.-----

No obstante, toda vez que las emisiones sonoras que generan las actividades de los locales A y B, molestan considerablemente a los vecinos esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Arrendatario y/o Responsable del establecimiento mercantil denunciado, mediante oficio número PAOT-05-300/300-8584-2022, a efecto de exhortarlo para que mediante el cumplimiento voluntario de las disposiciones aplicables en materia de ruido, realizara las adecuaciones pertinentes al establecimiento, así como respetar los máximos permisibles de emisiones sonoras. Al respecto, mediante escritos recibidos en esta Procuraduría en fechas el 15 de julio y 02 de agosto, ambos de 2022, quienes se ostentaron como propietarios del predio, mediante cumplimiento voluntario realizaron diversas manifestaciones y aportaron como pruebas para el cumplimiento e implementación de medidas de mitigación por el ruido generado en el establecimiento, lo siguiente:--

- Memoria descriptiva de medidas de control de ruido, de la que se desprende que en el local B es necesario instalar paredes acústicas en las colindancias Este (la totalidad de la pared) y Sur (de las escaleras al entronque de la pared), de la zona de trabajo de la máquina tejedora Tajima No. 1 para evitar que los niveles de presión sonora sean transmitidos a través de los muros a las casas habitación que se localizan al otro lado del establecimiento. -----
- Programa de trabajos para el control y disminución de las emisiones de ruido, el cual señala que se recomienda valorar mecánicamente la funcionalidad de las máquinas de tejido 1 y 2, para descartar fallas mecánicas que pudieran generar ruido innecesario y de ser necesario realizar mantenimiento correctivo o preventivo para garantizar su buen funcionamiento; respecto del Local B, es necesario instalar paredes acústicas en las colindancias Este (la totalidad de la pared) y Sur (de las escaleras al entronque de la pared), de la zona de trabajo de la máquina tejedora Tajima No. 1 para evitar que los niveles de presión sonora sean transmitidos a través de los muros a las casas habitación que se localizan al otro lado del establecimiento. -----
- 12 imágenes en las que se observa que se realizó la colocación de una pared acústica mediante la colocación de poliuretano de alta densidad y fibra de vidrio de baja densidad y cubierta con panel de yeso; así como se señala que las máquinas fueron colocadas sobre bases de piso de hule. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1902-SOT-460

Posteriormente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos en el domicilio denunciado, diligencias de las cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en los que se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil sin denominación, sin constatar emisiones sonoras provenientes del interior del mismo. -----

En conclusión, los locales A y B constituyen una fuente emisora que en condiciones de operación genera **Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 61,56 dB (A) desde punto de referencia y 50,47 dB (A) desde punto de denuncia**, los cuales no exceden los límites permisibles de 62, 0 dB (A) desde el punto de referencia y 60.00 dB (A) desde el punto de denuncia en un horario de 20:00 a 06:00 horas; no obstante, esta Subprocuraduría promovió 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 y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, por lo que quienes se ostentaron como propietarios del predio, implementaron las medidas que permitieron mitigar las emisiones de ruido que molestaban considerablemente a los vecinos, teniendo como resultado que durante posteriores reconocimientos de hechos, no se constató la generación de emisiones derivado del funcionamiento del establecimiento mercantil sin denominación con giro de confección de prendas de vestir.-----

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, 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 Isabel la Católica número 546 locales A y B, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Media, 1 vivienda por cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para confección de prendas de vestir se encuentra **prohibido** en cualquier superficie del predio.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1902-SOT-460

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inmueble de dos niveles de altura con dos locales en planta baja los cuales se encuentran en operación durante la diligencia, se advierten máquinas textiles, cajas con uniformes y petacas.-----
3. En el predio investigado se ejerce el uso de suelo para **confección de prendas de vestir** el cual se encuentra **prohibido** en cualquier superficie del predio, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido y las Regularizaciones del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con los que se pretende acreditar dicho uso, en caso de haber sido emitidas por el entonces Departamento del Distrito Federal, no son los documentos idóneos ya que acreditan un uso de suelo diverso al ejercido, por lo que se contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar los procedimientos de visita de verificación iniciados para el predio denunciado, así como imponer las sanciones procedentes. -----
5. Mediante la promoción del 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 y los recursos naturales, adopten voluntariamente practicas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, quienes se ostentaron como propietarios del predio, implementaron las medidas que permitieron mitigar las emisiones de ruido que molestaban considerablemente a los vecinos. --

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 -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1902-SOT-460

**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 y a la Alcaldía Benito Juárez, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/PEVE