



CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-226-SOT-58

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 AGO 2025

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-226-SOT-58 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de enero de 2025, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (emisiones a la atmósfera) por las actividades de elaboración de muebles de madera que se realizan en el predio ubicado en Calle Francisco Villa número 20 nave 1, Colonia Magdalena Atlazolpa, Alcaldía Iztapalapa; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, solicitud de información y verificación a las autoridades competentes; así como, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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.

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 (emisiones a la atmósfera), como es la Ley Ambiental, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa.

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-226-SOT-58

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (emisiones a la atmósfera)

Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, desde vía pública se identificó un inmueble preexistente con características de nave industrial y/o bodega con arcotecho sin letrero donde se señale alguna denominación. Al interior se observó maquinaria y muebles, toda vez que, a decir de una persona trabajadora, en el inmueble se dedican a la producción de muebles. Durante las diligencia no se perciben emisiones a la atmósfera. -----



Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 19 de febrero de 2025.

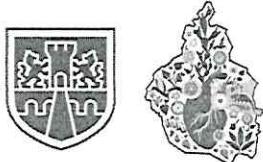


Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 25 de agosto de 2025.

(Firma)
En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda cada 100.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para producción industrial de muebles y otros artículos de madera (juguetes) se encuentra prohibido; sin embargo, el uso de suelo para producción artesanal y microindustrial de artículos de madera, carpintería y ebanistería se encuentran permitidos únicamente en planta baja con un área máxima de 40 m². -----

(Firma)
Adicionalmente, es de señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.-----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-1268-2025 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como representante legal de SUPERFICIE SOLIDA CERTIFICADA, S.A. DE C.V., manifestó, entre otras



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-226-SOT-58

cosas, que si bien el predio cuenta con una superficie de 3,079.71 m², su representada únicamente ocupa 712.823 m² correspondientes a la Nave 1, y presentó copia simple de lo siguiente: -----

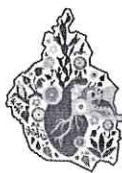
1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 80611-151HEJU22D con fecha de expedición 19 de diciembre de 2022, en el cual se certificó que al predio le aplica la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100.00 m² de terreno) donde el uso de suelo para la producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, se encuentran permitidos en planta baja, en un área máxima de 40.00 m² por lote. -----
2. Correo electrónico de acuse respecto al ingreso del trámite de la Manifestación Ambiental Única ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a nombre de la fuente fija SUPERFICIE SOLIDA S.A. DE C.V., de fecha 17 de enero de 2025. -----

En razón de lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2529/2025, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda cada 100.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para la elaboración de muebles de madera no se encuentra contemplado en la Tabla de Uso de Suelo, por lo que deberán apegarse a los usos establecidos como "Producción de artículos de madera", "Carpintería" y/o "Ebanistería". -----

Adicionalmente remitió copia simple de 6 Certificados Únicos de Zonificación de los años 2016, 2018, 2022, 2023, 2024 y 2025, de los cuales se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 80611-151HEJU22D de fecha 19 de diciembre de 2022, folio 57831-151BEMI23D de fecha 21 de septiembre de 2023 y folio 36548-151AVIS24D de fecha 14 de junio de 2024, en los que se certificó que al predio le aplica la zonificación antes señalada, donde el uso de suelo para producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería se encuentran permitidos únicamente en planta baja con un área máxima de 40 m².

De lo anterior se desprende que si bien es cierto, el uso de suelo para la producción de artículos de madera, carpintería y/o ebanistería se encuentra permitido, también lo es que únicamente se permite en una superficie de 40 m² en planta baja y conforme a lo manifestado por la persona representante legal, el inmueble (Nave 1) ocupa una superficie de 712.823 m², es decir, excede en 672.823 m² la superficie permitida para dicho uso.

Al respecto, a petición de esta Entidad, mediante oficio DGJ/SVR/JUDV/522/2025 la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informó que en fecha 25 de marzo de 2025 realizó visita de verificación en materia de uso de suelo dentro del expediente DGJ/SVR/JUDV/US/472/2025, misma que se encuentra en sustanciación. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-226-SOT-58

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ahora bien, en materia ambiental, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México dispone que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes, entre otros, a la atmósfera, así como, a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones; quedando comprendida la generación de partículas, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

Asimismo, el artículo 200 de dicha Ley, dispone que para la operación y funcionamiento de las fuentes fijas dentro de la Ciudad de México, que emitan o puedan emitir olores, gases o partículas sólidas o líquidas a la atmósfera, se requerirá la Manifestación Ambiental Única. -----

En este sentido, de las documentales aportadas por la persona representante legal del predio se tiene conocimiento del correo electrónico de acuse respecto al ingreso del trámite de la Manifestación Ambiental Única de fecha 17 de enero de 2025; sin embargo, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/001157/2025, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó no contar con registro alguno de Manifestación Ambiental Única para el predio objeto de denuncia, por lo que solicito a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría realizar acciones de inspección y vigilancia ambiental al predio referido. -----

En conclusión, se constató que en el inmueble objeto de investigación se realizan actividades de producción de muebles, mismas que se encuentran permitidas únicamente en planta baja en una superficie de 40 m², de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa; sin embargo, de las documentales que obran en el expediente se tienen conocimiento que dichas actividades se desarrollan en una superficie de 712.823 m², es decir, excede en 672.823 m² la superficie permitida para dicho uso. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa valorar los argumentos vertidos en el presente instrumento en la substanciación del expediente DGJ/SVR/JUDV/US/472/2025 y remitir a esta Entidad, el resultado de la visita de verificación administrativa realizada el 25 de marzo de 2025, y de ser el caso, la resolución administrativa emitida, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, las actividades de producción de artículos de madera, carpintería y/o ebanistería, exceden en 672.823 m² la superficie permitida para dicho uso, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir a esta Entidad el resultado de las acciones de inspección y vigilancia ambiental solicitadas por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de esa Secretaría, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, se realizan actividades de producción de artículos de madera, carpintería y/o ebanistería, sin contar con Manifestación Ambiental Única. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

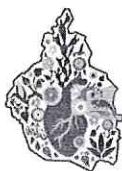
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-226-SOT-58

Cabe señalar que, del 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. De los reconocimientos de hechos realizados, se constató un inmueble preexistente con características de nave industrial y/o bodega con arcotecho, sin letrero donde se señale alguna denominación. Al interior se observó maquinaria y muebles, toda vez que, a decir de una persona trabajadora, en el inmueble se dedican a la producción de muebles. Durante las diligencia no se perciben emisiones a la atmosfera. -----
2. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, prevé que al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda cada 100.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para producción industrial de muebles y otros artículos de madera (juguetes) se encuentra prohibido; sin embargo, el uso de suelo para producción artesanal y microindustrial de artículos de madera, carpintería y ebanistería se encuentran permitidos únicamente en planta baja con un área máxima de 40 m². -----
3. Una persona que se ostentó como representante legal de SUPERFICIE SOLIDA CERTIFICADA, S.A. DE C.V., manifestó que su representada únicamente ocupa 712.823 m² de la superficie total del predio, correspondientes a la Nave 1, y remitió copia simple del Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo Digital 80611-151HEJU22D de fecha 19 de diciembre de 2022, donde el uso de suelo para producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería se encuentran permitidos únicamente en planta baja con un área máxima de 40 m² de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable. Asimismo, remitió correo electrónico de acuse respecto al ingreso del trámite de la Manifestación Ambiental Única ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, de fecha 17 de enero de 2025. -----
4. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México remitió copia simple de 6 Certificados Únicos de Zonificación de los años 2016, 2018, 2022, 2023, 2024 y 2025, de los cuales se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 80611-151HEJU22D de fecha 19 de diciembre de 2022, folio 57831-151BEMI23D de fecha 21 de septiembre de 2023 y folio 36548-151AVIS24D de fecha 14 de junio de 2024, en los que se certificó que al predio le aplica la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-226-SOT-58

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

baja: una vivienda cada 100.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para producción industrial de muebles y otros artículos de madera (juguetes) se encuentra prohibido; sin embargo, el uso de suelo para la producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería se encuentran permitidos únicamente en planta baja con un área máxima de 40 m². -----

5. Si bien es cierto, el uso de suelo para la producción de artículos de madera, carpintería y/o ebanistería se encuentran permitidos, también lo es que únicamente se permite en una superficie de 40 m² en planta baja y conforme a lo manifestado por la persona representante legal, el inmueble (Nave 1) ocupa una superficie de 712.823 m², es decir, excede en 672.823 m² la superficie permitida para dicho uso. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa valorar los argumentos vertidos en el presente instrumento en la substanciación del expediente DGJ/SVR/JUDV/US/472/2025 y remitir a esta Entidad, el resultado de la visita de verificación administrativa realizada el 25 de marzo de 2025, y de ser el caso, la resolución administrativa emitida, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, las actividades de producción de artículos de madera, carpintería y/o ebanistería, exceden en 672.823 m² la superficie permitida para dicho uso, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable. -----
7. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, no cuenta con registro alguno de Manifestación Ambiental Única para el predio objeto de denuncia, por lo que solicito a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría realizar acciones de inspección y vigilancia ambiental al predio referido.
8. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir a esta Entidad el resultado las acciones de inspección y vigilancia ambiental solicitadas por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de esa Secretaría, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, se realizan actividades de producción de artículos de madera, carpintería y/o ebanistería, sin contar con Manifestación Ambiental Única. -----

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-226-SOT-58

----- R E S U E L V E -----

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 la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México para los efectos 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones IV y XII, 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

RMGG/AIUG

