



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-5406-SOT-1657

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 SEP 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 fracciones III y VI**, 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 **PAOT-2025-5406-SOT-1657**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de agosto de 2025, 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 emisiones a la atmósfera), por la operación de un taller de producción de artículos de plástico, en el predio ubicado en **Calle Santander número 83, Colonia San Rafael, Alcaldía Azcapotzalco**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de agosto de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, 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 V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones I, III, IV, VIII 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 emisiones a la atmósfera), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Azcapotzalco. -----

En este sentido, de los hechos investigados, 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

EXPEDIENTE PAOT-2025-5406-SOT-1657

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que **el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México.** -

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que **la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación.** Además, el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.** -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Ahora, bien, por lo que respecta a la materia ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera), los artículos 53 fracción I y 200 de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, establecen que **para la operación y funcionamiento de las fuentes fijas de jurisdicción local que emitan o puedan emitir olores, gases o partículas sólidas o líquidas a la atmósfera, se requerirá Manifestación Ambiental Única para la Ciudad de México,** toda vez que por medio de dicho instrumento, los responsables de fuentes fijas que están sujetos a las disposiciones de esta Ley, informan sobre el cumplimiento de sus obligaciones ambientales relativas a emisiones a la atmósfera. -----

Aunado a antes dicho, los artículos 189 y 192 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, refieren que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes a la atmósfera, agua, suelo, subsuelo, ruido, redes de drenaje y alcantarillado y cuerpos receptores de la Ciudad de México, así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine.** Aunado a que **en todas las descargas y emisiones de contaminantes a la atmósfera, al agua y los suelos, deberán ser observadas las previsiones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, esta Ley, sus disposiciones reglamentarias, así como las normas oficiales mexicanas y normas ambientales para la Ciudad de México que al efecto se expidan.** -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-5406-SOT-1657

Relacionado al párrafo anterior, los artículos 197 fracción II y 203 de la Ley en comento, establecen que para la protección a la atmósfera se considerará que las emisiones de todo tipo de contaminantes a la atmósfera, sean de fuentes fijas o móviles, deben ser preventas, reguladas, reducidas y controladas, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para la salud y bienestar de la población y el mantenimiento del equilibrio ecológico, por lo que las fuentes fijas emisoras que lleven a cabo cualquier actividad que genere emisiones de partículas, tanto conducidas como fugitivas, deberán llevar a cabo medidas de control de emisiones, así como realizar estudios de emisiones y presentar los resultados ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, conforme a los formatos y términos que ésta determine. -----

En ese mismo orden de ideas, en el artículo 214 de la Ley en comento, se establece que quedan prohibidas, las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; por lo que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, en caso contrario, la Secretaría antes citada, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

Por otra parte, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

En ese sentido, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, establece en su artículo 27, que son infracciones contra la tranquilidad de las personas producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o represente un posible riesgo a la salud; por lo que aunado a todo lo anterior, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para la Ciudad de México establece una pena de 2 a 6 años de prisión y de 1000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México. -----

Dicho todo lo anterior, es menester señalar que de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial el 24 de septiembre de 2008, se desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) en la que el uso de suelo para Producción de artículos de hule y plástico, se encuentra PROHIBIDO. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 2 niveles de altura que por sus características físicas, se acusa de ser



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-5406-SOT-1657

preexistente, en cuya fachada no exhibe publicidad alguna referente a la operación de algún actividad comercial u ofertando servicios. Cabe señalar que al momento de la diligencia, no se percibe ruido ni emisiones a la atmósfera, provenientes del interior. -----

A efecto de allegarse de mayores elementos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-09747-2025 de fecha 29 de agosto de 2025, informar si el uso de suelo para la operación de un taller de producción de artículos de plástico en el predio de mérito, se encuentra permitido de conformidad con la zonificación aplicable; así como proporcionar copia certificada de todos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y/o Certificados de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, expedidos por esa Secretaría, así como los expedientes formados para su emisión. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

Aunado a lo anterior, por medio de oficio PAOT-05-300/300-09700-2025 de fecha 26 de agosto de 2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por la operación de un taller de producción de artículos de plástico en el predio objeto de denuncia, con la finalidad de que las mismas se adecuen al uso de suelo aplicable y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, al momento de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, mediante oficio PAOT-05-300/300-09662-2025 de fecha 26 de agosto de 2025, instrumentar visita de verificación en la materia correspondiente, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que el uso de suelo para taller, contraviene al uso de suelo de la zonificación aplicable a dicho predio, por lo cual no es susceptible de regularizarse. No obstante, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud, al momento de emisión del presente instrumento.

Por lo que hace a la materia ambiental, por medio de oficio PAOT-05-300/300-09727-2025 de fecha 29 de agosto de 2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para la operación de un taller de producción de artículos de plástico ubicado en el predio que nos ocupa, emitió Manifestación Ambiental Única, Autorización en materia de Impacto Ambiental; y en caso de que el taller de mérito, no cuente con lo antes solicitado, se sirva hacer de conocimiento a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a efecto de que instrumente el procedimiento de inspección correspondiente e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

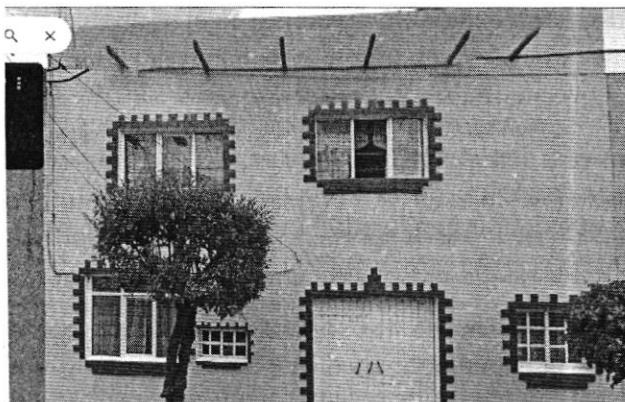
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE PAOT-2025-5406-SOT-1657

Asimismo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-09670-2025 de fecha 26 de agosto de 2025, realizar las acciones de inspección en materia ambiental, en el predio de mérito, a efecto de corroborar que cuente con Manifestación Ambiental Única, Autorización en materia de Impacto Ambiental así como implementar medidas preventivas y correctivas para reducir las emisiones contaminantes; y promover ante los responsables de operación de las fuentes, la aplicación de nuevas tecnologías con el propósito de reducir sus emisiones a la atmósfera, de conformidad con el artículo 202 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México; en caso contrario imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan. No obstante, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud, al momento de emisión del presente instrumento. -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado, Administrador, Responsable y/o Representante Legal, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentar pruebas que acrediten las actividades que se realizan en el predio de mérito; por lo que mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 09 de septiembre de 2025, una persona quien se ostentó como apoderada legal del inmueble objeto de la presente investigación, realizó diversas manifestaciones, entre otras que desde 1952 ha habitado el predio de mérito, mismo que únicamente se le ha dado el uso de vivienda, en razón de lo cual presentó como medios probatorios videos y fotografías del interior domicilio, de las cuales se robustece que **en el inmueble no se realiza un uso distinto al habitacional**. -----

A efecto de allegarse de mayores elementos, es importante señalar que personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta a la base Cartográfica de Google Maps, en uso de su herramienta Street View, y realizando una comparación de imágenes multitemporales, se desprende que desde octubre de 2008 hasta junio de 2024, en el predio de mérito se observa un inmueble preexistente de dos niveles de altura con características de casa-habitación, sin que se observe letrero con razón social alguna u ofertando servicios en su fachada. Ver imágenes siguientes: -----



FUENTE: Google Maps (Street View) Octubre 2008



FUENTE: Google Maps (Street View) Junio 2024



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-5406-SOT-1657

En conclusión, derivado de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el inmueble ubicado en **Calle Santander número 83, Colonia San Rafael, Alcaldía Azcapotzalco**, no se constató la operación de un taller de producción de artículos de plástico ni algún otro establecimiento mercantil, toda vez que se da cuenta que **el uso del mismo es únicamente para vivienda, uso de suelo que se encuentra permitido de conformidad con la zonificación aplicable** en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al cual le corresponde la zonificación **H/3/30** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), por lo que, en consecuencia, no se identifican incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera), asimismo, la persona denunciante no aportó elementos de prueba que demuestren la existencia de los hechos que denunció, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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 **Calle Santander número 83, Colonia San Rafael, Alcaldía Azcapotzalco**, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde **el uso de suelo para Producción de artículos de hule y plástico, se encuentra PROHIBIDO**.--
2. De las constancias que obran en el expediente que se actúa, **no se constató la operación de un taller de producción de artículos de plástico ni algún otro establecimiento mercantil** en el inmueble objeto de la presente investigación, así como que quien se ostentó como propietaria del predio en cuestión, presentó fotografías y videos del interior del inmueble, de los que se desprende que **su uso es únicamente de casa-habitación**; aunado a que la persona denunciante no aportó elementos de prueba que demuestren la existencia de los hechos que denunció; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE PAOT-2025-5406-SOT-1657

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: -----

----- **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 fracciones III y VI**, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO..- Notifíquese a la persona denunciante, 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 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 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. -----

W
FAGT/IARY