

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-957-SOT-263

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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 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-2025-957-SOT-263, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

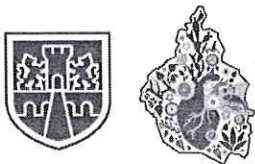
Con fecha 07 de febrero de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por las actividades relacionadas con la manufactura de artículos de madera que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Tepozteco número 35, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitud de visita de verificación a la autoridad competente, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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 a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México; así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

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

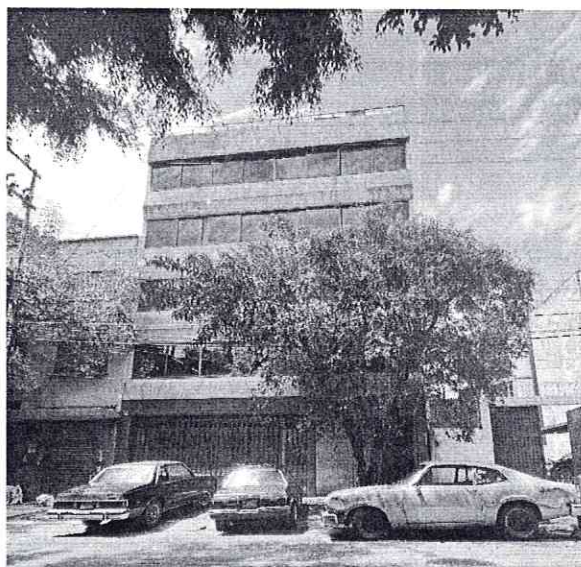
Expediente: PAOT-2025-957-SOT-263

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido)

De las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles de altura con características habitacionales y/o de oficinas, sin que se observara lona o letrero que indique la realización de actividades relacionadas con manufactura de artículos de madera, únicamente se constató que en el primer nivel se encuentran diversos materiales esparcidos, tales como polines y tablas de madera, sin que se constataran trabajos. -----

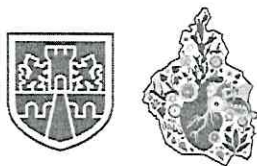


Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 06 de agosto de 2025.

No obstante, lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-1987-2025, una persona que se ostentó como encargada del inmueble, manifestó que este cuenta con uso de suelo habitacional y anteriormente era usada como bodega de materiales como madera, resinas, pieles sintéticas, artículos de cristalería y herramientas. Dicha persona menciona que se encuentran limpiando el inmueble para continuar con su arrendamiento, por lo tanto, desde finales del mes de febrero hasta inicios de mayo de 2025 se realizarán las actividades de desmantelamiento de mobiliario de este. -----

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

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, se identificó que al inmueble objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, producción de laminados y artículos de madera



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-957-SOT-263

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

para bienes inmuebles, producción industrial de muebles y otros artículos de madera juguetes, se encuentran prohibidos. -----

En razón de lo anterior, a efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-2319-2025 esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), con la finalidad de que las actividades ejercidas se apeguen a lo permitido en el Programa Delegacional aplicable, y de ser el caso, imponga las medidas y sanciones que en derecho procedan; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

Por otra parte, por cuanto hace a la materia ambiental, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, 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; asimismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen emisiones de ruido, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de este. -----

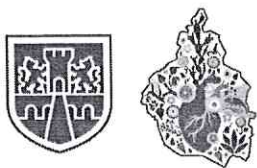
Adicionalmente, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 dispone que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones sonoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales son: 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de denuncia; y de 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

En razón de lo anterior, en fecha 14 de mayo de 2025 personal adscrito a esta Entidad intentó establecer comunicación vía telefónica y por correo electrónico con la persona denunciante con la finalidad de acordar día y hora para realizar el estudio de emisiones sonoras en el punto de denuncia; sin embargo, no fue posible contactarla. Posteriormente, en fecha 20 de mayo de 2025, nuevamente se intentó establecer comunicación vía telefónica, sin que fuera posible contactarla. -----

No obstante, lo anterior, en fecha 04 de septiembre de 2025, nuevamente se intentó establecer comunicación vía telefónica con dicha persona, con la finalidad de conocer si persisten las molestias por el ruido generado en el inmueble de interés; sin embargo, no fue posible contactarla. -----

En conclusión, no se constataron actividades de manufactura de muebles de madera en el inmueble objeto de denuncia ni se percibieron emisiones sonoras generadas de dichas actividades. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez remitir a esta Entidad el resultado de la visita de -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-957-SOT-263

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

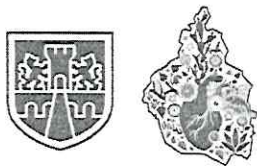
verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-2319-2025, y de ser el caso, la resolución administrativa emitida al efecto. -----

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 las visitas de reconocimientos de hechos, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles de altura con características habitacionales y/o de oficinas, sin que se observara lona o letrero que indique la realización de actividades de manufactura de artículos de madera, únicamente se constató que en el primer nivel se encuentran diversos materiales esparcidos, tales como polines y tablas de madera, sin que se constataran trabajos. -----
2. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, prevé que al inmueble objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles, producción industrial de muebles y otros artículos de madera juguetes, se encuentran prohibidos. -----
3. Una persona que se ostentó como encargada del inmueble, manifestó que este tiene uso habitacional y anteriormente era utilizado como bodega de materiales como madera, resinas, pieles sintéticas, artículos de cristalería y herramientas; por lo tanto, desde finales del mes de febrero hasta inicios de mayo de 2025 se realizarán actividades de limpieza y desmantelamiento del mobiliario instalado. -----
4. Se intentó establecer comunicación vía telefónica con la persona denunciante en diversas ocasiones, con la finalidad de acordar día y hora para realizar estudio de emisiones sonoras en el punto de denuncia; sin embargo, no fue posible contactarla. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez remitir a esta Entidad el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-2319-2025, y de ser el caso, la resolución administrativa emitida al efecto. -----

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-957-SOT-263

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 y Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de 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 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/506