

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4782-SOT-1353

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 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 número PAOT-2024-4782-SOT-1353, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha de 05 de julio de 2024, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por las actividades de carpintería que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Cedro Manzana 2 Lote 15, Colonia El Manto, Alcaldía Iztapalapa, Cuenta Catastral 147_187_10, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 22 de julio de 2024.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitud de información y verificación a las autoridades correspondientes, así también, se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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

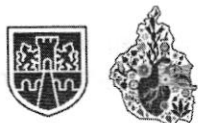
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, aplicable por la temporalidad en la que se presentó la denuncia que nos ocupa y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas las anteriores de la Ciudad de México.

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

En materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social.

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4782-SOT-1353

distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

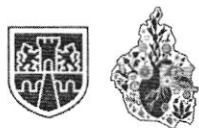
Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

En relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Ahora bien, en materia ambiental (ruido), de conformidad con el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, aplicable al caso de conformidad con lo establecido en el Transitorio QUINTO de la Ley Ambiental de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas las emisiones de ruido. En ese mismo orden de ideas, el artículo 151 de la Ley en comento, dispone que los propietarios de fuentes fijas que generen ruido están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación, asimismo, señala que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

En relación con lo anterior, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de 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. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, se desprende que al predio



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4782-SOT-1353

objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería se encuentran prohibidos, mientras que el uso de suelo para herrerías se encuentra permitido, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa. -----

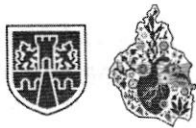
Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 04 de noviembre de 2024, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, sin ostentar datos de alguna denominación social y/o indicios que refirieran el uso que se ejerce, no obstante, a través del portón se identificó al interior del inmueble en mención, la acumulación de tablones de madera y botes, de los cuales no fue posible identificar su contenido. Durante la diligencia no se percibieron emisiones sonoras generadas por alguna actividad desarrollada al interior del inmueble. -----

En razón de lo anterior, a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de 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; esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-08047-2024 de fecha 05 de agosto de 2024, dirigido al propietario, encargado, representante legal y/o poseedor del inmueble objeto de investigación, a fin de exhortarlo a tomar previsiones que controlaran y mitigaran las emisiones sonoras provenientes del mismo, así como cumplir con los permisos y/o autorizaciones para las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, además de cumplir el uso de suelo que le asigna al predio el Programa aplicable. -----

En respuesta, mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 12 de noviembre de 2024, una persona quien omitió señalar su carácter con el inmueble de mérito manifestó, entre otros aspectos, que el inmueble ejerce el uso de casa habitación y no se trata de una carpintería, por lo que tampoco cuenta con maquinaria relacionada con dichas actividades que genere ruido extremo. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-08363-2024 de fecha 13 de agosto de 2024, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para actividades de herrería y carpintería se encuentra permitido en la zonificación aplicable al predio de mérito, sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado por esta entidad. --

No obstante lo anterior, es importante señalar que, de la consulta realizada a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, se desprende que el uso de suelo para la producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería se encuentran prohibidos, mientras que el uso de suelo para herrerías se encuentra permitido en la zonificación aplicable al inmueble de mérito. Adicionalmente, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda), no se localizó antecedente de Certificado de Uso de Suelo que acreditara las actividades objeto de investigación, como se muestra a continuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4782-SOT-1353

CIUDAD DE MÉXICO
SPOTMET
CiudadMX

Fecha: 27/10/2025 10:47:51 AM

Información General

Cuenta Catastral: 147_187_10

Dirección:

Calle y Número: CEDRO MZ.2 LT.15

Colonia: EL MANTO

Código Postal: 09830

Superficie del Predio: 170 m²

Ubicación del Predio

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de uso	3	20	0	0	B (Una vivienda cada 100.0 m ² de terreno)	408	2

Normas por Ordenación:

Generales

Inf. de la Norma: 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

Inf. de la Norma: 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Particulares

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para el cálculo de la Intensidad de Uso del suelo

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para Alturas de Edificaciones y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para la Subdivisión de predios

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para el Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con Aplicación de Literales

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para locales con uso distinto al Habitacional en Zonificación Habitacional (H)

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para Ampliación de Construcciones Existentes

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para Estudio de Impacto Urbano

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para incentivar la Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para Equipamiento Social e Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

Inf. de la Norma: Normas de Ordenación Particular para Estacionamientos Públicos y/o Privados

Antecedentes

No existen antecedentes de trámites relacionados con este predio.

Fuente: SIG SPOTMET - CDMX

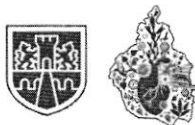
Ahora bien, en relación con las emisiones de ruido, mediante acta circunstanciada de fecha 27 de octubre de 2025, se hizo constar que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica a la persona denunciante del expediente que nos ocupa, a efecto de consultar si las molestias por las emisiones sonoras derivadas de los hechos que motivaron la presentación de su denuncia persisten. En respuesta, la persona denunciante manifestó que las actividades generadoras de ruido dejaron de realizarse, por lo que las emisiones de ruido derivadas de las mismas dejaron de percibirse. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente que nos ocupa se desprende que, si bien es cierto que el uso de suelo para carpintería se encuentra prohibido en la zonificación aplicable al inmueble objeto de denuncia, mientras que el uso de suelo para herrería se encuentra permitido, de lo manifestado por la persona denunciante, dichas actividades dejaron de realizarse y, en consecuencia, las emisiones sonoras derivadas de las mismas dejaron de percibirse. En virtud de lo anterior, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracciones III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

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 Cedro Manzana 2 Lote 15, Colonia El Manto, Alcaldía Iztapalapa, Cuenta Catastral 147_187_1 le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería se encuentran prohibidos, mientras que el uso de suelo para herrerías se encuentra permitido, de conformidad



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4782-SOT-1353

con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa. -----

2. De lo manifestado por la persona denunciante, dichas actividades dejaron de realizarse y, en consecuencia, las emisiones sonoras derivadas de las mismas dejaron de percibirse. En virtud de lo anterior, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracciones III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

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

SEGUNDO. - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que, en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO. - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO. - 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 de 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 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. -----

SSJ/JHM/VCU