

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-7487-SOT-2072

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 FEB 2026**

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2024-7487-SOT-2072**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de octubre 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, 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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), por la operación de una establecimiento mercantil con giro de taller que opera en la parte posterior del inmueble ubicado en **Calle Cuauhtémoc número 7, Colonia Cuauhtémoc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de noviembre de 2024. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y 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 I, III, IV, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley de Cultura Cívica, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

Medellín 202, piso 5, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 5265 0780 ext 13321

Página 1 de 6



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-7487-SOT-2072

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido).

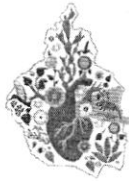
Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.-----

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 tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.-----

Por otra parte la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México en los artículos 10 apartado A inciso I), 38 y 39 establecen que para el funcionamiento de los establecimientos las personas titulares de los mismos tienen la obligación de ingresar el Aviso Correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el Uso de Suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como destinar el local exclusivamente para el giro manifestado en el Aviso o Permiso según sea el caso.-----

Al respecto, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido y vibraciones, a, 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; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen dichas emisiones, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de los mismos. -----

Aunado a lo anterior, 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-7487-SOT-2072

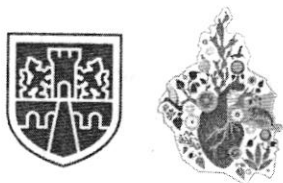
Adicionalmente, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, establece en su artículo 27, que son infracciones contra la tranquilidad de las personas producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o represente un posible riesgo a la salud. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Gustavo A. Madero, se desprende que al predio en cuestión le corresponde la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Media; una vivienda cada 50.0 m² de terreno), **en donde el uso de suelo para la operación de un taller, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se encuentra prohibido.** -----

Al respecto, esta Subprocuraduría mediante oficio **PAOT-05-300/300-12148-2024**, solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para taller se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos, así como remitir en copia certificada todos los Certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para el inmueble de mérito. Sin embargo, a la emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta de dicha Autoridad. -----

Aunado a ello, mediante oficios **PAOT-05-300/300-00580-2025 y PAOT-05-300/300-14131-2025**, esta Subprocuraduría solicitó a la **Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno** de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), a efecto de que el establecimiento mercantil con giro de taller que opera en la parte posterior del inmueble objeto de investigación cuente con las documentales que acrediten las actividades que se llevan a cabo. Sin embargo, a la emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta de dicha Autoridad. -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, con el objetivo de realizar un estudio de emisiones sonoras desde el punto de denuncia por las actividades de un taller al interior del inmueble ubicado en Calle Cuauhtémoc número 7, Colonia Cuauhtepc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero, al respecto, la persona denunciante permitió el acceso a su domicilio en donde señaló que la medición se realizara en la recámara por ser el lugar donde se percibe la mayor molestia, durante la diligencia se percibió la operación de un motor por lo que se procedió a realizar el estudio correspondiente. Como resultado de la medición se concluyó que el Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) **fue de 41.14 dB (A)**, lo cual **no excede** los límites permisibles de **63 dB (A)** en el punto de denuncia en un horario de 06:00 a 20:00 horas, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-7487-SOT-2072

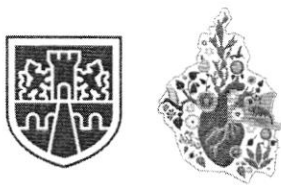
En relación a lo anterior y a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-12727-2024, dirigido al **Encargado, Propietario, Poseedor, y/o Representante Legal**, del inmueble objeto de investigación, **con el objetivo de hacerle de conocimiento que tras un estudio de emisiones sonoras realizado por personal adscrito a esta Entidad, se determinó que las emisiones sonoras producidas por la operación de un establecimiento mercantil con giro de taller (específicamente por el funcionamiento de un motor/bomba), molestan considerablemente a sus vecinos, por lo que se exhortó al particular a cumplir la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, tomando las previsiones y medidas para mitigar dichas emisiones.** Sin embargo, a la emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta de dicha persona. -----

En conclusión, al predio ubicado en **Calle Cuauhtémoc número 7, Colonia Cuauhtépec de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero**, le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Media; una vivienda cada 50.0 m² de terreno), **en donde el uso de suelo para la operación de un taller, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se encuentra prohibido.** -----

Derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, si bien no se cuenta con los elementos para determinar que en el inmueble objeto de la presente investigación opere un establecimiento mercantil con giro de taller, dada su ubicación para el desarrollo de sus actividades en la parte posterior del predio, realizado el reconocimiento de hechos, se constataron emisiones sonoras provenientes del funcionamiento de un motor, por lo que **corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero**, enviar a esta Entidad el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), previamente solicitada mediante oficios PAOT-05-300/300-00580-2025 y PAOT-05-300/300-14131-2025, **así como informar las medidas de seguridad y sanciones que le resultaron aplicables.** -----

Al respecto, en materia ambiental (ruido), personal adscrito realizó el estudio de emisiones sonoras correspondiente desde el punto de denuncia, en el cual se determinó que el Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) **fue de 41.14 dB (A)**, lo cual **no excede** los límites permisibles de **63 dB (A)** en el punto de denuncia en un horario de 06:00 a 20:00 horas, lo anterior de acuerdo la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. Sin embargo, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-12727-2024, **exhortó al particular a cumplir la Norma antes citada, tomando las previsiones y medidas para mitigar dichas emisiones.** -----

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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-7487-SOT-2072

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 Cuauhtémoc número 7, Colonia Cuauhtépec de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero**, le corresponde la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Media; una vivienda cada 50.0 m² de terreno), **en donde el uso de suelo para la operación de un taller, no está incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se encuentra prohibido.** --
- 2) Derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, si bien no se cuenta con los elementos para determinar que en el inmueble objeto de la presente investigación opere un establecimiento mercantil con giro de taller, dada su ubicación para el desarrollo de sus actividades en la parte posterior del predio, realizado el reconocimiento de hechos, se constataron emisiones sonoras provenientes del funcionamiento de un motor, por lo que **corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero**, enviar a esta Entidad el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), previamente solicitada mediante oficios **PAOT-05-300/300-00580-2025 y PAOT-05-300/300-14131-2025**, así como **informar las medidas de seguridad y sanciones que le resultaron aplicables.** -----
- 3) Al respecto, en materia ambiental (ruido), personal adscrito realizó el estudio de emisiones sonoras correspondiente desde el punto de denuncia, en el cual se determinó que el Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) **fue de 41.14 dB (A)**, lo cual **no excede** los límites permisibles de **63 dB (A)** en el punto de denuncia en un horario de 06:00 a 20:00 horas, lo anterior de acuerdo la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. Sin embargo, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría mediante oficio **PAOT-05-300/300-12727-2024**, **exhortó al particular a cumplir la Norma antes citada, tomando las previsiones y medidas para mitigar dichas emisiones.** -----

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 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: -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-7487-SOT-2072

----- 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 a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/BGM/JJBO