



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **25 JUN 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 y cuarto párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en el expediente número PAOT-2026-2419-SOT-836, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 20 de abril de 2026, 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, emisión de partículas a la atmósfera y olores) por las actividades de taller mecánico de hojalatería y pintura que se realizan en el inmueble ubicado en **Calle Diegos número 525 Lote 2, Colonia San miguel Teotongo y/o Calle Central Lote 2, Colonia San Miguel Teotongo (Secc. Acorralado), Alcaldía Iztapalapa, Cuenta Catastral 565\_609\_02**, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 30 de abril de 2026. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, así también, se informó a la persona denunciante 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, emisión de partículas a la atmósfera y olores) como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas 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, emisión de partículas a la atmósfera y olores)**

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 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. -----

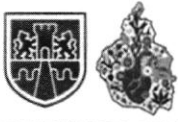
Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano 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 (...)*". -----

Ahora bien, en materia ambiental (ruido, emisión de partículas a la atmósfera y olores), el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, la ley prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas la emisión de contaminantes de ruido, olores y emisiones a la atmosfera. -----

En relación con lo anterior, la norma aplicable en cuanto a ruido, es la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, que prevé 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 del Distrito Federal, los cuales son: 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 punto de referencia; mientras que en punto de denuncia son de 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 ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en mención, dispone que los propietarios los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, **olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.** -----



Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/20/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para actividades de reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados, entre ellos, actividades de hojalatería y taller automotriz, se encuentra **PROHIBIDO** de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención. -----

En el caso particular, de las constancias que integran el expediente, se desprende la resolución administrativa de fecha 30 de enero de 2026, con número de expediente PAOT-2024-2621-SOT-800 mediante la cual se determinaron incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido, emisión de partículas y olores) y obstrucción a la vía pública, documento que se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y que puede ser consultada en la página de esta Procuraduría a través del enlace [https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac\\_pub/11519\\_doc\\_conclusion\\_PAOT-2024-4658-SOT-1322.pdf](https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/11519_doc_conclusion_PAOT-2024-4658-SOT-1322.pdf); o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad.-----

En dicho instrumento se determinó lo siguiente: -----

"(...)

1. *De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, se tiene que al predio ubicado en Calle Diegos número 525 Lote 2, Colonia San Miguel Teotongo y/o Calle Central Lote 2, Colonia San Miguel Teotongo (Secc. Acorralado), Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 565\_609\_02 le corresponde la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para actividades de reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados, entre ellos, actividades de hojalatería y taller automotriz, se encuentra PROHIBIDO de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del programa en mención.-----*
2. *Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura sin ostentar letrero que refiriera datos de alguna razón social, frente al cual se identificaron dos vehículos estacionados sobre la vía pública. Al momento de la diligencia, no se observaron actividades relacionadas con los hechos motivo de investigación, no obstante, una persona quien se ostentó como habitante del inmueble en mención manifestó que en el mismo si se realizan ocasionalmente actividades de hojalatería y mecánica. Adicionalmente, a través del zaguán de acceso, que por un momento fue abierto, se identificó la existencia de una máquina compresora al interior. -----*
3. *Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y, en su caso, imponer las medidas de*



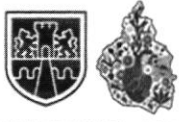
*seguridad y sanciones aplicables, en el inmueble objeto de investigación, informando a esta entidad el resultado de su actuación. -----*

- 4. Por cuanto a la obstrucción a la vía pública, derivada de las actividades motivo de investigación, es de señalar que dichos hechos son accesorios al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejaran de suceder estos hechos objeto de investigación. -----*
- 5. De lo informado por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la entonces Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, refirieron que, de la búsqueda exhaustiva en los archivos que obran en dicha Dirección, no se localizó el registro de Manifestación Ambiental Única para las actividades de hojalatería y mecánica que se realizan en el inmueble en cuestión -----*
- 6. No se constató la emisión de partículas, olores, ni de ruido derivadas de las actividades motivo de investigación en el inmueble de mérito. No obstante lo anterior, a efecto de corroborar la transgresión en la materia respecto a las emisiones de ruido, durante diversas ocasiones y por diversas vías, personal adscrito a esta Subprocuraduría buscó el acercamiento con la persona denunciante a efecto de realizar el estudio de emisiones sonoras desde el punto de denuncia, conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, sin que ésta haya atendido los diversos requerimientos instrumentados. 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 materia ambiental. -----*

De lo anterior se desprende que, el uso de suelo para actividades de reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados, entre ellos, actividades de hojalatería y taller automotriz, se encuentra PROHIBIDO, motivo por el cual corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio objeto del presente instrumento, e imponer las sanciones correspondientes. Bajo esa misma lógica, las emisiones de ruido, olores y a la atmósfera, derivadas de las actividades que se realizan en el inmueble motivo de investigación constituyen hechos accesorios al uso de suelo, por lo que en el momento en que se respete el uso de suelo en el inmueble objeto de la denuncia, dejarán de suceder estos hechos objeto de investigación. -----

Finalmente, es de mencionar que el expediente PAOT-2024-2621-SOT-800 se encuentra en seguimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 96 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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, 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. -----

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: -----

**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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante. -----

**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 Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/JHM/VCU