EXPEDIENTE: PAOT-2026-1591-SOT-527

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 OCT 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 número PAOT-2026-1591-SOT-527, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 13 de marzo de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Trasparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Entidad, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de taller de carpintería que ejerce el establecimiento mercantil denominado "Woodartisan" en el inmueble ubicado en **Calle Pegaso número 140, interior 1, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de marzo de 2026. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos denunciados, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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: la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, su Reglamento, la Ley Ambiental de la Ciudad de México, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. ----------

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

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que, las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social, y 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 de 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. ----------

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, el ordenamiento territorial es 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. ----------

En este sentido, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y los Programas 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 los previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, contendrán, entre otros requisitos, 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 decir, 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 ese sentido, el artículo 43 de la Ley en merito, prevé 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. ----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **taller de carpintería** se encuentra **prohibido**. ----------

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 14 de mayo y 14 de septiembre, ambos de 2026, desde vía pública no se constataron actividades de taller de carpintería en el inmueble denunciado. ----------

No obstante lo anterior, y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones y aportar pruebas, se giró oficio número PAOT-05-300/300-3092-2026, de fecha 14 de abril de 2026, al propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuenta con respuesta a dicho requerimiento. ----------

En ese sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 24 de septiembre de 2026, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al funcionamiento de un establecimiento mercantil con las actividades denunciadas, de la cual se levantaron las Actas Circunstanciadas respectiva, en la que **se asentó que se si bien se publicita un establecimiento mercantil denominado "Woodartisan" con giro de taller de carpintería; no se advirtió la ubicación de dicho establecimiento mercantil; aunado a que se advirtió que en el inmueble denunciado únicamente opera el establecimiento mercantil denominado "Albert Pastelería" con giro de pastelería; es decir, un establecimiento mercantil diverso al denunciado** Actas circunstanciadas que tienen el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------





Al respecto, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-2940-2026, de fecha 14 de abril de 2026, solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para taller de carpintería en el inmueble denunciado. Al respecto, esa Dirección mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/2374/2026, de fecha 02 de julio de 2026, informó lo siguiente: -------

> "(...) *Una vez concluida la búsqueda con los datos proporcionados en los registros de esta Dirección sobre la expedición de Certificados de Zonificación de Uso del Suelo* ***EN EL AÑO 2020 A LA FECHA DEL PRESENTE, NO SE LOCALIZÓ NINGUNO*** (...)". ----------

Por otra parte, a efecto de contar con mayores elementos esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-3755-2026, de fecha 28 de abril de 2026, solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones de Obra de esa Alcaldía, informó mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/410/2026, de fecha 12 de mayo de 2026, que no localizó expediente y/o procedimiento administrativo alguno, por lo que solicitó a la Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/411/2026, que instaure procedimiento de verificación administrativa. ----------

En conclusión, si bien el uso de suelo de taller de carpintería se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán; y no se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido dicho uso, lo cierto es que de las documentales que obran en el expediente, no se constató el uso de suelo de taller de carpintería en el inmueble denunciado. ----------

2. En materia ambiental (ruido).

El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de ruido** así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, **así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine**. ----------

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se **encuentran prohibidas las emisiones de ruido,** vibraciones, energía térmica, lumínica**,** gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, 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, establece que **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. ----------

Por otra parte, 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. ----------

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 14 de mayo de 2026, se constató ruido generado por muisca grabada; sin embargo, no se pudo advertir el interior del que provenía, puesto que no se pudo ingresar al inmueble denunciado. ----------

No obstante lo anterior, y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones se giró oficio PAOT-05-300/300-3092-2026, de fecha 14 de abril de 2026, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o 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, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones de emisión sonoras. ----------

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos llamadas telefónicas los días 01 y 04 de junio de 2026, y se envió un correo electrónico el día 27 de agosto de 2026, a la persona denunciante a efecto de agendar una cita para llevar a cabo la medición de ruido por las actividades denunciadas; sin embargo, no se tuvo respuesta por lo que no fue posible llevar a cabo la medición de ruido. ----------

En conclusión, si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el día 14 de mayo de 2026, se constató ruido generado por música grabada, se

desconocía el interior del que provenían dichas emisiones sonoras; no obstante, se promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de las actividades denunciadas 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, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el día 14 de septiembre de 2026, no se constató ruido generado por las actividades denunciadas. ----------

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 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en **Calle Pegaso número 140, interior 1, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **taller de carpintería** se encuentra **prohibido.** -

2. Si bien el uso de suelo de taller de carpintería se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán; y no se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido dicho uso, lo cierto es que de las documentales que obran en el expediente, no se constató el uso de suelo de taller de carpintería. ----------

3. Durante el procedimiento de investigación, se constató ruido generado por música grabada, se desconocía el interior del que provenían dichas emisiones sonoras; no obstante, se exhortó al responsable de dichas actividades implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el día 14 de septiembre de 2026, no se constató ruido generado por las actividades denunciadas. ----------

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. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

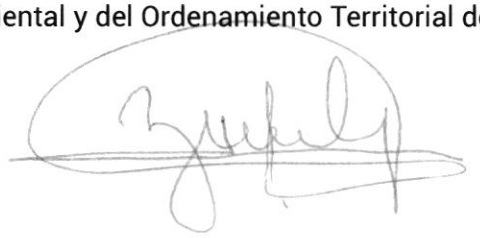
---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 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. ----------

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/PRVE/EARG