

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8181-SOT-2328
Y ACUMULADO PAOT-2025-144-SOT-43

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 2025

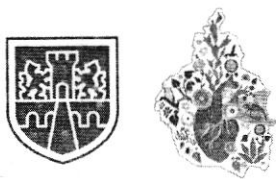
La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley 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-2024-8181-SOT-2328 y acumulado PAOT-2025-144-SOT-43, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 03 de diciembre 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle San Pedro número 100, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de diciembre de 2024. -----

Posteriormente, en fecha 02 de enero 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y descarga de residuos), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle San Pedro número 100, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de enero de 2025. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 y descarga de residuos) como son: la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), su Reglamento, la Ley Ambiental la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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

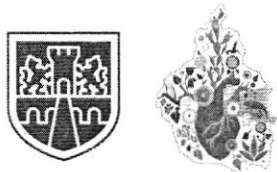
1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), 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 Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **HU/9mts/40/MB** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja una vivienda cada 500 m2 de terreno), en donde **solo se permite el uso de suelo para habitacional unifamiliar; jardines y parques.** -----

En ese sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura con una estructura a base de perfiles metálicos en la azotea, al interior una máquina sin distinguir el uso o actividad que realiza dicha máquina. -----

Por otro lado, 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 de la Ciudad de México, 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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 21 de enero de 2025, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente a las actividades denunciadas, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se asentó que **se constató publicidad relacionada al funcionamiento de un establecimiento con giro de tienda de ropa denominado "Gallofero" en el inmueble denunciado**. Acta circunstanciada que tiene 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. -----

Por lo que, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró y notificó oficio al propietario, poseedor y/o encargado del predio denunciado. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble investigado, mediante escrito con fecha de 24 de enero de 2025, realizó las siguientes manifestaciones: -----

"(...) está clasificado como so-rango de nivel-clase C-02-3, es decir de uso de suelo comercial, conforme a la Ley de desarrollo Urbano de la Ciudad de México, dentro de las cuales se encuentra la clasificación de agencias y talleres, en específico venta y renta de vehículos y maquinaria, no obstante lo anterior es pertinente señalarle que las maquinas que se encuentran en el garaje de mi domicilio [me pertenecen] y están ahí debido a que la estoy vendiendo (...) y no se encuentran trabajando para desarrollar actividad comercial (...)". -----

Y no proporcionó Certificado de Uso del Suelo que certifique el uso de suelo de producción manufacturera que se ejerce actualmente en el predio investigado. -----

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/1545/2025, de fecha 01 de abril de 2025, lo siguiente:-----

*"(...) Una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los registros de esta Dirección a mi cargo sobre la emisión de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo (de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su reglamento), **NO SE LOCALIZÓ** antecedente alguno que "certifique como permitido el uso de suelo*



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

para producción manufacturera en general" (sic) para el predio o inmueble de referencia (...)

[Adicionalmente] me permito informar que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "**DEL CARMEN**" (...) determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la **zonificación HU/9mts** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máximo). En donde los **usos permitidos** son: Vivienda Unifamiliar, Plazas, Explanadas, Jardines y Parques (...). -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-02303-2025, notificado el día 28 de febrero de 2024, solicitó a la Dirección General de Jurídico y Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las medias de seguridad y sanciones que a derecho corresponda. Al respecto, la Dirección General de Jurídico y Gobierno de la Alcaldía Coyoacán informó mediante oficio ALC/DGJG/DJ/SVA/075/2025, de fecha 18 de marzo de 2025, fue posible encontrar Orden de Verificación en Materia de Uso de Suelo y Desarrollo Urbano, misma que fue ejecutada el 28 de febrero de 2025. Posteriormente, mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/191/2025 informó que dicho procedimiento se encuentra en proceso de sustanciación.-

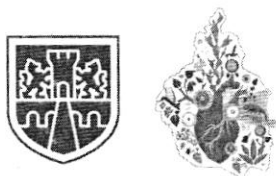
En conclusión, en el inmueble denunciado solo se permiten los usos de suelo habitacional unifamiliar; plazas; explanadas; jardines y parques de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, aunado a que no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que certifique el uso de suelo que ejerce, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México).-----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán informar el resultado del procedimiento administrativo instaurado al predio investigado, así como remitir copia de la resolución administrativa que le recaiga al mismo. --

2. En materia ambiental (ruido y descarga de residuos).

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 emisiones contaminantes de ruido así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, 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



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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8181-SOT-2328
Y ACUMULADO PAOT-2025-144-SOT-43

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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. -----

Adicionalmente, 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.** -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató ruido generado por maquinaria en el inmueble denunciado. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o encargado del predio denunciado, 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 sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

En ese sentido, una persona quien se ostentó como propietaria del predio denunciado, mediante escrito con fecha de 24 de enero de 2025, omitió presentar programa calendarizado de acciones ejecutadas para mitigar el ruido además realizó las siguientes manifestaciones: -----

"(...) es pertinente señalarle que las máquinas que se encuentran en el garaje de mi domicilio pertenecen al que suscribe y están ahí debido a que la estoy vendiendo (...) y no se encuentran trabajando para desarrollar actividad comercial, y de vez en cuando se encienden para demostración (...)".-----

Cabe señalar que, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un último reconocimiento de hechos, no se constató ruido generado por el funcionamiento de maquinaria ni descarga de residuos. -

En conclusión, si bien en el primer reconocimiento de hechos se constató ruido generado por maquinaria, se promovió 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 sonoras por debajo



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

de los niveles permitidos por la norma citada; siendo en último reconocimiento de hechos, no se constató ruido generado por el funcionamiento de maquinaria en el predio investigado, así como no se constató la descarga de residuos. -----

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 primer párrafo 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 predio investigado le corresponde la zonificación **HU/9mts/40/MB** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja una vivienda cada 500 m² de terreno), en donde en el inmueble denunciado **solo se permiten los usos de suelo habitacional unifamiliar; plazas; explanadas; jardines y parques.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura con una estructura a base de perfiles metálicos en la azotea, al interior una máquina sin distinguir el uso o actividad que realiza dicha máquina. -----
3. En el inmueble denunciado solo se permiten los usos de suelo habitacional unifamiliar; plazas; explanadas; jardines y parques de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, aunado a que no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que certifique el uso de suelo que ejerce, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán informar el resultado del procedimiento administrativo instaurado al predio investigado, así como remitir copia de la resolución administrativa que le recaiga al mismo. -----
5. Si bien en el primer reconocimiento de hechos se constató ruido generado por maquinaria, se promovió 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



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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8181-SOT-2328
Y ACUMULADO PAOT-2025-144-SOT-43

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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; siendo en último reconocimiento de hechos, no se constató ruido generado por el funcionamiento de maquinaria en el predio investigado, así como no se constató la descarga de residuos. -----

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: -----

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 las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Coyoacán, 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 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 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. -----

SSJ/PRVE/EARG