

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1662-SOT-494

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 SEP 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-2025-1662-SOT-494**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

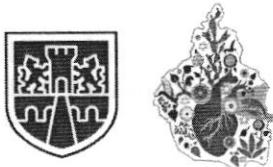
ANTECEDENTES

Con fecha 10 de marzo 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, 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) y establecimiento mercantil, por las actividades de una carpintería, **ubicada en calle Poniente 10, número 37, colonia Cuchilla del Tesoro, Alcaldía Gustavo A. Madero**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hecho y la solicitud de información a la autoridad competente, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IV BIS, V, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como es: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1662-SOT-494

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

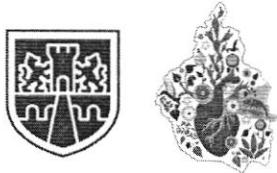
1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

La **Ley de Desarrollo Urbano** de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, 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 de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales**, 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1662-SOT-494

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la 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 (...)*".

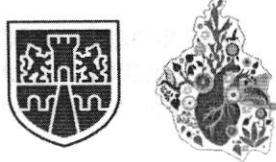
Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que **la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas**; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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. -----

En materia de establecimiento mercantil, de conformidad con el artículo 2 fracción IV de la **Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México**, establece que se entenderá por Aviso, la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto; mientras que el artículo 39 de la citada Ley dispone que el Aviso permite al Titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio de mérito le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de terreno), **donde los usos de suelo para carpintería y ebanistería, se encuentra permitido**. -----

En fecha 21 de mayo de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, en la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó una construcción preexistente de 4 niveles, en la planta baja se constataron dos locales comerciales con cortina de color gris, los cuales en el momento de la diligencia se encontraban cerrados, no se constataron trabajos de taller de carpintería ni material relacionado a dicha actividad. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

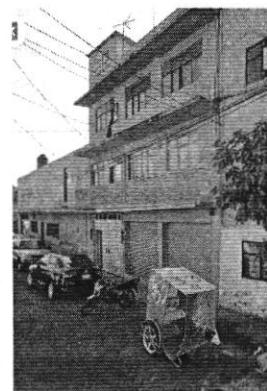
Expediente: PAOT-2025-1662-SOT-494

Adicionalmente, en la diligencia citada en el párrafo que antecede, se notificó el oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Encargado del Establecimiento Mercantil objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2025, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa manifestó lo siguiente: *"La carpintería que opero en dicho domicilio es una actividad de reciente creación..."*, además informó que realizó trámite de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, ante la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, por lo que dicha solicitud quedó registrada en fecha 28 de mayo de 2025 mediante folio: 15277-151PEV125, por lo que respecto al Aviso o Permiso en el Sistema Electrónico en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), manifestó que iniciará el trámite una vez que reciba el certificado de uso del suelo correspondiente. -----

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, en donde se advierte que, **desde abril de 2019 hasta enero de 2023**, el predio investigado se encuentra un inmueble preexistente de 4 niveles con dos accesorias con cortinas en planta baja, situación que hasta mayo de 2025 de acuerdo a lo constatado en el reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría prevalecen las mismas características físicas, tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----

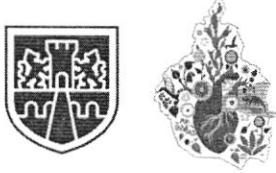


Abril 2019



Enero 2023

Fuente: Google Maps



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1662-SOT-494



Mayo 2025



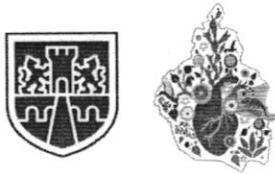
Mayo 2025

Fuente: reconocimiento de hechos realizado por PAOT

En virtud de lo anterior se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si para el inmueble objeto de la denuncia cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para carpintería, y en su caso, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil al domicilio de referencia. En respuesta, la Subdirección de Verificaciones Monitoreo y Selección, adscrita a esa Dirección General, informó que en el domicilio se encuentra funcionando una panadería y no corresponde con el lugar en donde se encuentra operando el presunto establecimiento. ----- ✓

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en Calle **Poniente 10, número 37, colonia Cuchilla del Tesoro, Alcaldía Gustavo A. Madero**, le aplica la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, el **uso de suelo para carpintería y ebanistería, se encuentran permitidos**, sin embargo no cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para su funcionamiento. ----- ↘

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-04495-2025, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando los argumentos vertidos en la presente. ----- ↗



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1662-SOT-494

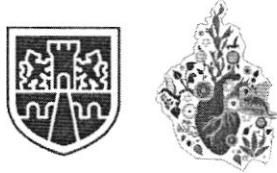
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Poniente 10, número 37, colonia Cuchilla del Tesoro, Alcaldía Gustavo A. Madero**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de terreno), **donde los usos de suelo para carpintería y ebanistería, se encuentra permitidos.** -----
2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron actividades de funcionamiento de taller de carpintería.-----
3. Las actividades de taller de carpintería que se desarrollan en el predio no documentan con el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo ni con el Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para amparen su legal y correcto funcionamiento. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-04495-2025, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando los argumentos vertidos en la presente. -----

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: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1662-SOT-494

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del 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/MAZA/AHG