



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1330-SOT-381

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

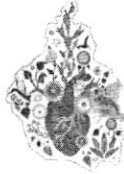
Ciudad de México, a **29 ENE 2026**

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, 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-2025-1330-SOT-381, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de febrero 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) por las actividades de oficina y bodega de suministros industriales, de la empresa denominada "Bulkaniza Silicon" ubicada en calle **Mar Jónico número 60, interior 2, colonia Popotla, Alcaldía Miguel Hidalgo**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, requerimientos a la persona responsable y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI y VII, 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1330-SOT-381

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), como es: la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

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).

La **Ley de Desarrollo Urbano** para el Distrito Federal, 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 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, -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1330-SOT-381

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. -----

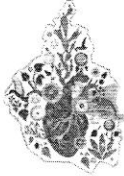
Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal prevé que "(...) *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)*".-

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 para el Distrito Federal 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. -----

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 Miguel Hidalgo, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/4/30/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de terreno), **donde el uso de suelo para oficina y bodega se encuentran prohibido.** -----

En fecha 8 de mayo de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, diligencia durante la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó un inmueble preexistente de características habitacionales, y una persona que atendió la diligencia refirió que su domicilio es de uso habitacional y que trabaja en la modalidad "home office" para una empresa, sin embargo no almacena ningún tipo de material, desde la vía pública no se observó lona con la razón social denunciada, ni se percibieron actividades mercantiles de ningún tipo. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1330-SOT-381

Adicionalmente, en la diligencia citada en el párrafo que antecede, se notificó el oficio dirigido al propietario, encargado, apoderado y/o administrador del predio objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta mediante escrito de fecha 13 de mayo de 2025, una persona que se manifestó como propietaria del inmueble en condominio, manifestó que *"... que es mi domicilio particular y que no se lleva a cabo uso de oficinas ni de bodegas tampoco... la casa en condominio que sigue con los mismos metros cuadrados de construcción que se compro..."*. Adicionalmente, anexó copia simple de boleta predial.-----

No obstante lo anterior, 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, 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, de aplicación supletoria, 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, realizó una consulta a la herramienta electrónica de búsqueda Google, de la que mediante el acta circunstanciada correspondiente, se hizo constar que, se tuvo acceso a la página electrónica <https://bulkanizasilicon.com/> sitio en el que al navegar por dicha página se advierte que BULKANIZASILICON es un **representante de ventas** en México de "Rubicon Gummitechnik und Maschinenbau GmbH", en dicho sitio se identifica una sección de "CONTACTO", con el número telefónico, sin que en el mismo se asocie el domicilio objeto de la denuncia. -----

En este marco, mediante oficio PAOT-05-300/300-04450-2025 se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET), informar si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el domicilio de interés, en donde se acredite el uso de suelo para oficinas y bodegas de suministros industriales. ---

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3448/2025, informó que una vez concluida la búsqueda, no se localizó la expedición de ningún Certificado que acredite o reconozca el uso de suelo para **"oficinas y bodegas de suministros industriales"** para el predio o inmueble de referencia. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1330-SOT-381

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-04543-2025 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por las actividades de la empresa denominada "Bulkaniza Silicon", así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que el uso de suelo para oficinas y bodegas de suministros industriales se encuentra prohibido. -----

Asimismo, con el fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, en la que se advierte que desde **abril de 2019 hasta julio 2022** el inmueble objeto de investigación cuenta con características de uso habitacional, asimismo, de acuerdo con el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en mayo de 2025 el inmueble mantenía las mismas características de departamentos; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



abril 2019



julio 2022

Fuente: Google Maps



mayo 2025

Fuente: Reconocimiento de Hechos de PAOT

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACION

Expediente: PAOT-2025-1330-SOT-381

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado calle Mar Jónico número 60, interior 2, colonia Popotla, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **H/4/30/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de terreno), **donde el uso de suelo para oficina y bodega se encuentran prohibido**, sin embargo, de los reconocimientos de hechos realizados por esta unidad administrativa, no se constataron actividades de oficina ni bodega, y de acuerdo a la documentación que obra en el expediente, la empresa BULKANIZASILICON es un representante de ventas en México de otra empresa, sin que se asocie con el domicilio objeto de la denuncia; por lo que no se identifica la existencia de incumplimientos al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

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 Mar Jónico número 60, interior 2, colonia Popotla, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/4/30/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de terreno), **donde el uso de suelo para oficina y bodega se encuentran prohibido**. -----
2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron actividades de oficina ni bodega, puesto que se trata de un inmueble preexistente de características habitacionales, sin que exhibiera razón social, ni se apreciaran actividades mercantiles de ningún tipo. Y de la documentación que obra en el expediente, la empresa BULKANIZASILICON es un representante de ventas en México de otra empresa, sin que esta se asocie con el domicilio objeto de la denuncia; por lo que no se identifica la existencia de incumplimientos al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1330-SOT-381

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, 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. -----