

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-1328-SOT-379

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAR 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-2025-1328-SOT-379, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

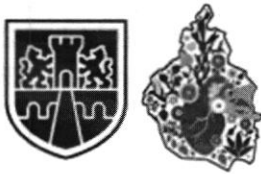
ANTECEDENTES

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 bodega denominada "Ferrateza S.A de C.V.," ubicado en **Calle Francisco I. Madero y/o Catarino Benavides lote 1, manzana 48, Planta Baja, Colonia Ampliación San Pedro Xalpa, Alcaldía Azcapotzalco**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron visitas de reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracción I, III y IV Bis, 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), como es: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-1328-SOT-379

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** del Distrito Federal, 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.-

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



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-1328-SOT-379

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. -----

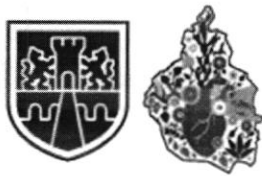
Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado 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 Azcapotzalco, al predio de mérito le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para alquiler de bodegas se encuentra prohibido.** -----

En fecha 8 de mayo de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el 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 de 3 niveles de altura en cuya planta baja se observan dos zaguanes con rampas, los cuales se encontraban cerrados, por lo que no se constataron las actividades denunciadas ni tampoco se observó letrero con razón social.-----

Adicionalmente, en la diligencia citada en el párrafo que antecede, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-3672-2025 de fecha 7 de abril de 2025 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. **Sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tuviera respuesta a tal requerimiento.** -----

En este marco, mediante el oficio PAOT-05-300/300-03554-2025 de fecha 7 de abril de 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, informar si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades en donde se acredite el uso de suelo para bodega. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-1328-SOT-379

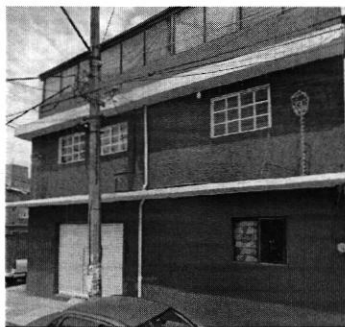
En respuesta a lo anterior, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2256/2025 de fecha 26 de abril de 2025, informó que una vez concluida la búsqueda, no se localizó antecedente alguno que tenga como permitido el uso de suelo para "bodega" para el predio o inmueble de referencia. -----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-05357-2025 de fecha 20 de mayo de 2025 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de una bodega denominada "Ferrateza S.A de CV.", así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que el uso de suelo para bodega se encuentra prohibido; **sin que a la fecha de emisión del presente se tenga respuesta a tal requerimiento.** -----

Por otro lado, 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 en **enero de 2022 hasta junio de 2022** el inmueble objeto de investigación no exhibía anuncios ni elementos que indiquen la realización de actividades de bodega, 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 locales con cortina metálica cerrada sin nombre ni razón social; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



enero 2022
Fuente: Google Maps

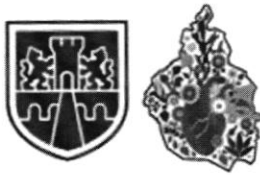


junio 2022
Fuente: Google Maps



mayo 2025
Fuente: Reconocimiento de Hechos

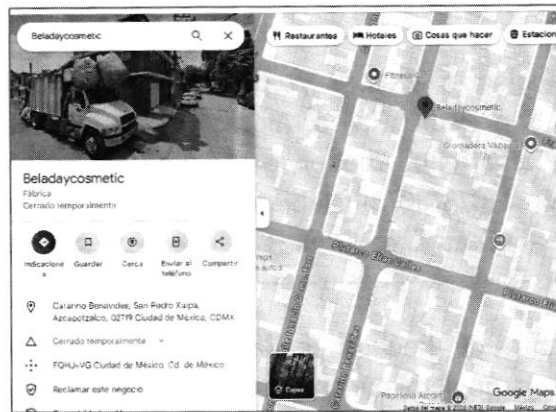
No omito señalar, que personal adscrito a esta a esta Subprocuraduría, realizó la búsqueda del inmueble denunciado en Google Maps, observando que se anuncia la fábrica denominada "Beladaycosmetic" misma que se anuncia cerrada temporalmente y al buscarla con la herramienta Google, tampoco arroja alguna página relacionada con el predio denunciado, tal como se muestra en las siguientes imagen: ---



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-1328-SOT-379

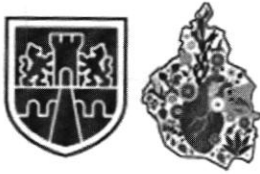


Fuente: Google Maps.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Calle Francisco I. Madero y/o Catarino Benavides lote 1, manzana 48, Planta Baja, Colonia Ampliación San Pedro Xalpa, Alcaldía Azcapotzalco, le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para alquiler de bodegas se encuentra prohibido, aunado a que de los reconocimientos de hechos realizados, así como de las actas de consultas de información del domicilio del inmueble denunciado en internet, se advirtió que la razón social "Beladaycosmetic" se encuentra cerrada temporalmente y no arrojó algún resultado respecto a la razón "Ferrateza S.A de CV.", ni alguna otra, por lo que no se cuenta con elementos permitan constatar las actividades de bodega. --

Adicionalmente, se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-05357-2025 de fecha 20 de mayo de 2025 a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), así como las medidas de seguridad y sanciones, por las actividades de bodega denominada "Ferrateza S.A de CV.".-----

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. -----



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1328-SOT-379

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado Calle Francisco I. Madero y/o Catarino Benavides lote 1, manzana 48, Planta Baja, Colonia Ampliación San Pedro Xalpa, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio de mérito le corresponde la zonificación **HC/3/30/B (Habitacional con Comercio, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para alquiler de bodegas se encuentra prohibido.**-----
2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron actividades de bodega, razón social o elementos que indiquen tales actividades. -----

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. -----

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. -----

SSJ/MAZA/ACC