



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-263-SOT-57

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 FEB 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-2024-263-SOT-57, relacionado con la denuncia presentada con la investigación presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

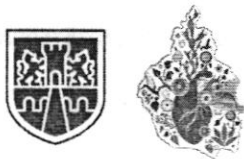
ANTECEDENTES

Con fecha 09 de enero 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por la venta, recarga y mantenimiento de extintores denominado "DICEX EQUIPO CONTRA INCENDIOS", en el predio ubicado en Calle Remigio Jiménez sin número, Colonia Santiago Tulyehualco, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de enero de 2024.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el



dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles todos instrumentos vigente para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----

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 (legal funcionamiento)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen 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. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de



diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

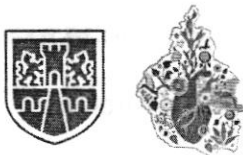
Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que, de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió**. -----

Finalmente, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las **constancias**, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

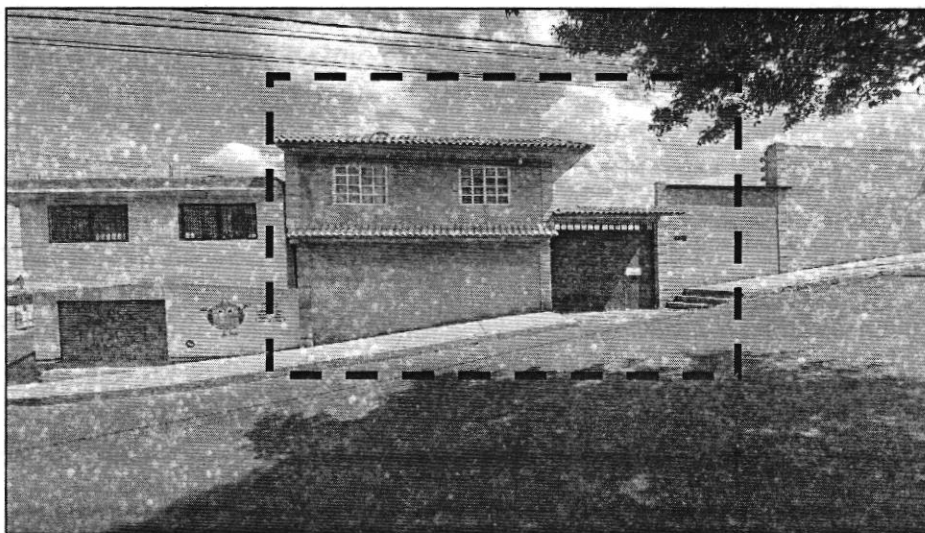
En materia de establecimiento mercantil, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----



En este sentido, la fracción XIII del artículo 2, establece que son considerados de Giro de Impacto Vecinal, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -----

Ahora bien, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al predio ubicado en Calle Remigio Jiménez sin número, Colonia Santiago Tulyehualco, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **HC/3/35** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 35% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para recarga y mantenimiento de extintores no aparece como permitido.**-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un predio delimitado por muros perimetrales de concreto y aplanado liso, portón de dos hojas y un cuerpo constructivo de dos niveles desplantado al límite del predio, durante la diligencia no se constató letrero y/o razón social que refiera algún establecimiento, como a continuación se muestra: -----



Fuente: PAOT



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-263-SOT-57

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-0925-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza.-----

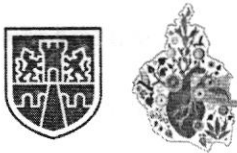
En virtud de lo anterior, quien se ostentó como poseedor del inmueble objeto de denuncia, presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

"(...) Toda vez que el inmueble está en una zona irregular y por lo mismo no se tiene Escrituras documento base para poder realizar los trámites correspondientes para su regularización, por tal motivo no me es posible exhibir documentación al respecto, por lo que doy aviso que hare un cese de actividades del establecimiento.----- (...)"

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con alguna documental y/o licencia que ampare las actividades realizadas en el inmueble de mérito, en caso de no contar con lo solicitado, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

En respuesta, la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa demarcación territorial, informó que de una búsqueda exhaustiva en los archivos físicos y/o electrónicos no encontró registro alguno, por lo que mediante oficio XOCH13/JLG/1203/2024, solicitó a la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación instrumentar visita de verificación y si es el caso realizar procedimiento sancionatorio que conforme a derecho proceda.-----

Por otro lado, 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, 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; personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una consulta a la herramienta electrónica Google localizando la liga https://www.facebook.com/extintoresmantenimiento/?locale=es_LA, la cual contiene información del predio a través de la red social FACEBOOK, en donde se oferta la venta, recarga y mantenimiento de extintores, como a continuación se muestra:-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-263-SOT-57



Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría se comunicó vía llamada telefónica con la persona denunciante en el número proporcionado como medio de contacto, con el objeto de solicitar información respecto a las actividades que motivaron su denuncia, toda vez que el responsable de la venta, recarga y mantenimiento de extintores dio aviso a esta autoridad del presunto cese de éstas, a lo cual la persona denunciante manifestó que el establecimiento denunciado continuaba operando con normalidad.-----

En conclusión, se tiene que en el predio ubicado en Calle Remigio Jiménez sin número, Colonia Santiago Tulyehualco, Alcaldía Xochimilco, opera un establecimiento mercantil que ofrece la venta, recarga y mantenimiento de extintores denominado "DICEX EQUIPO CONTRA INCENDIOS", del cual una persona que se ostentó como responsable ante esta Entidad, no presentó alguna documental que acredite la legalidad de las actividades que realiza, no obstante, dio aviso del presunto cese de estas mediante escrito presentado ante esta Subprocuraduría. -----

Óbice de lo anterior, a la fecha en que se suscribe el presente instrumento, las actividades motivo de denuncia continúan ofertándose al público en general en el sitio de interés, lo cual fue corroborado por la persona denunciante, contraviniendo el uso de suelo permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, así como lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, notificar a esta Procuraduría el resultado de la visita de verificación solicitada mediante

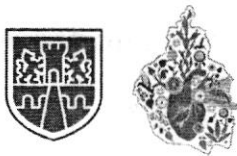


oficio PAOT-05-300/300-1166-2024, así como por la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa Alcaldía mediante oficio XOCH13/JLG/1203/2024, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que el establecimiento mercantil motivo de denuncia sigue operando en el sitio sin contar con las documentales que acrediten un legal funcionamiento, así como aprovechamiento del uso de suelo, esto en contravención de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como el uso de suelo aplicable de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco,-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 90 fracción X y 94 primer párrafo 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 Remigio Jiménez sin número, Colonia Santiago Tulyehualco, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco le aplica la zonificación **HC/3/35** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 35% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para recarga y mantenimiento de extintores no aparece como permitido.**-----
2. En el predio denunciado opera un establecimiento que ofrece la venta, recarga y mantenimiento de extintores, **actividad que es incompatible con el uso de suelo permitido** por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, por lo que la persona que se ostentó como responsable de éste, no presentó certificado de uso del suelo y/o permiso mediante el cual acreditara como permitidas las actividades que realiza, ni la legalidad del funcionamiento que opera. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, notificar esta Entidad el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimientos mercantiles, solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-1166-2024, así como por la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa Alcaldía vía oficio XOCH13/JLG/1203/2024, aunado a imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan por existir incumplimientos a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles



para la Ciudad de México, así como el uso de suelo aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, para los fines 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 Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, 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.-----

IGP/BGM/BASC