



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4325-SOT-1227

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAR 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-2024-4325-SOT-1227, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de junio 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, 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 ambiental (ruido), por la operación de un establecimiento mercantil denominado "CREPASMANIA", en el predio ubicado en Calle Azalea número 16, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de julio de 2024.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimientos de hechos, se notificó oficio al responsable y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III y IV, 25 fracciones I y III 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 ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos vigentes para la Ciudad de México durante la substanciación de la denuncia; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.-----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4325-SOT-1227

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido)

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. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4325-SOT-1227

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. -----

Por cuanto a la emisión de ruido, el artículo 151 de la Ley antes mencionada dispone que quedan prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A).-----

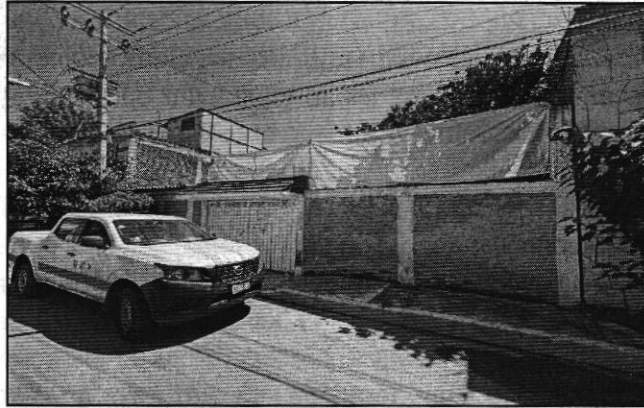
De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, el inmueble ubicado en Calle Azalea número 16, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, se encuentra en suelo de conservación y le aplica la zonificación **HRC/3/40** (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), **donde los usos del suelo para venta de comida elaborada sin comedor, cafés, fondas y restaurantes sin y con venta de bebidas alcohólicas aparecen como permitidos.** -----

Sobre el particular, 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, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo contar que en el sitio denunciado se observó un predio delimitado por barda perimetral a base de tabiques y un zaguán de dos hojas; no obstante, durante la referida diligencia no se observó que éste cuente con una lona que ostente nombre comercial, letreros y/o anuncios que dieran indicios del giro comercial motivo de denuncia. Aunado a esto, no se percibió en vía pública la generación de ruido proveniente del interior del inmueble denunciado. (Ver siguiente imagen): -----



CIUDAD DE MÉXICO
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

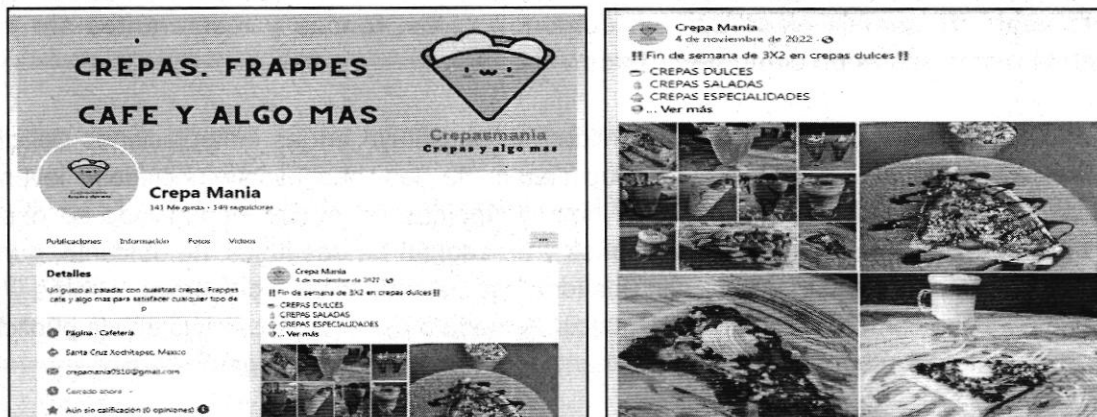
EXPEDIENTE: PAOT-2024-4325-SOT-1227



Fuente: PAOT

No obstante, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-6822-2024, 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 estimara procedente, **requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.**----

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 red social FACEBOOK, localizando el link <https://www.facebook.com/p/Crepa-Mania-100083350780377/>, identificando que en el predio objeto de denuncia opera el establecimiento denominado Crepamania, como a continuación se muestra: -----



Fuente: <https://www.facebook.com/p/Crepa-Mania-100083350780377/>



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4325-SOT-1227

En conclusión, en el predio ubicado en Calle Azalea número 16, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, opera un establecimiento mercantil con giro de cafetería, uso del suelo que aparece como permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco; no obstante, el propietario de dicho establecimiento no presentó ante esta Subprocuraduría el soporte documental que acreditará su legal funcionamiento.-----

Finalmente, por lo que hace al ruido motivo de denuncia, no se omite precisar que durante las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Entidad, no se percibieron en la vía pública emisiones sonoras provenientes del interior del predio, por lo que no es posible determinar incumplimientos en la materia.-----

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. El predio ubicado en Calle Azalea número 16, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, se encuentra en suelo de conservación y le aplica la zonificación **HRC/3/40** (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), **donde los usos del suelo para venta de comida elaborada sin comedor, cafés, fondas y restaurantes sin y con venta de bebidas alcohólicas aparecen como permitidos**, por lo que no se constató la presunta contravención a la legislación en materia de desarrollo urbano objeto de denuncia.-----
2. Durante la diligencia realizada por el personal adscrito a esta Entidad, no se constató que en el sitio se llevaran a cabo actividades propias del establecimiento mercantil denominado "CREPASPANIAS", o que éste se encontrará abierto al público; por lo tanto, no se percibieron desde vía pública emisiones sonoras provenientes de su interior que acrediten los presuntos incumplimientos en materia ambiental denunciados.-----

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4325-SOT-1227

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones III y VI, 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.-----

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.-----

BGM/BASC