



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7685-SOT-2125

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 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-2024-7685-SOT-2125, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

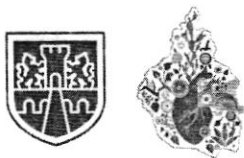
ANTECEDENTES

Con fecha 12 de noviembre 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) y establecimiento mercantil, por la operación de un estacionamiento, en el inmueble ubicado en Calle Canal de Circunvalación número 8, Barrio Belén, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de noviembre 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), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7685-SOT-2125

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 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 presentes 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, los 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7685-SOT-2125

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.** -----

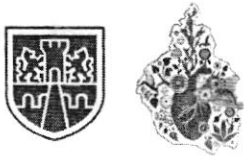
En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo 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 suma, el artículo 2 fracción XII de la Ley en comento, se define al establecimiento mercantil como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro. -----



CIUDAD DE MÉXICO
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7685-SOT-2125

Aunado a lo anterior, la fracción XVI del artículo 2, en relación con el artículo 39 de la Ley en cita, establece la definición legal de Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo, y se podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido-----**

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al inmueble ubicado en Calle Canal de Circunvalación número 8, Barrio Belén, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H/2/25** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), **donde los usos del suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones, aparecen como prohibidos.**-----

CIUDAD DE MÉXICO SPOTMET CiudadMX

Fecha: 25/3/2025 10:59:11 AM

Información General

Cuenta Catastral: 058_031_04

Dirección

Calle y Número: CALLEJON VIOLETA 8
 Colonia: BELÉN
 Código Postal: 16070
 Superficie del Predio: 346 m2

Ubicación del Predio

2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de uso	2	11	25	0	R/300 (una vivienda cada 500.0 m ² a 1,000.0 m ² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente.)	519	0

Uso Permitted
 Uso Permitido
 Uso Prohibido

NOTAS:

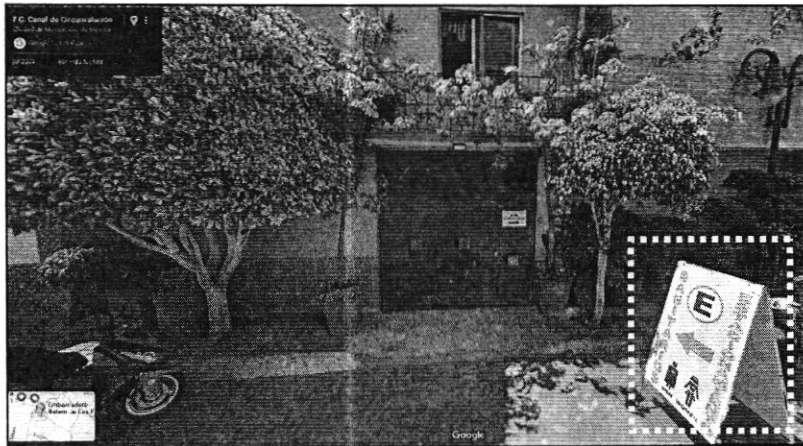
- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.
- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.
- La presente tabla de usos del suelo no aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas, ya que cuenta con normatividad específica.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Servicios	Uso del Suelo	Uso Prohibido	H/1 Habitacional Alto	C/B Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos	AV Areas Verdes
Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general	Centrales de mensajería y paquetería, telefonías, currieros y telégrafos, estaciones de radio y televisión	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de tele y radiocalización en general, estaciones proveedoras de servicios de Internet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicios financieros, bancarios y fiduciarios de seguros y similares	Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamos y casas de empeño	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajero y renta de vehículos con o sin chofer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicios de transporte de carga, de pasajeros en general y de almacenaje temporal	Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de oficinas de atención al público, sitios de muelle y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicios de transporte masivos de carga y pasajeros	Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, helipuertos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

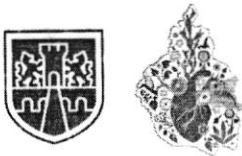


Por otro lado, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los 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 Maps (Street View), se obtuvo información del domicilio motivo de denuncia, en donde se oferta el servicio de estacionamiento, como a continuación se muestra:-----



Fuente: Google Maps (Street View) julio 2022

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 inmueble de diferentes alturas, conformado por 2 y 3 niveles, con una estructura metálica en su azotea con techumbre de lámina, el cual es colindante al embarcadero denominado "BELEM", y de cuya fachada cuelgan dos lonas, una que exhibe los precios de servicios, comidas y bebidas que se ofrecen en el embarcadero y las trajineras, y la segunda con la leyenda "\$ 750 X TRAJINERA". Cabe indicar que, durante la diligencia no se constató la operación de Estacionamiento público, ni letrero o anuncio que diera referencia a la actividad, no obstante, se observaron cinco sellos de suspensión de actividades que fueron colocados en el zaguán de acceso del predio en comento, por la Alcaldía Xochimilco, bajo el número de expediente E-160088-2025 y fecha 28 de febrero de 2025, como a continuación se muestra: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



Fuente: PAOT

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, mediante el cual se acredite como permitido el uso de suelo para estacionamiento público, de ser el caso, remitir copia certificada del mismo.-----

En respuesta, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de esa Secretaría, informó que el uso de suelo para **Estacionamiento**, se encuentra **Prohibido** en la zonificación H (Habitacional) de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Xochimilco.-----

En virtud de lo anterior, en tiempo y forma, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con antecedente de documental y/o licencia que ampare las actividades realizadas en el inmueble de mérito, y en caso de no contar con lo solicitado, instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil al Estacionamiento Público motivo de denuncia, imponiendo las medidas y sanciones que conforme a derecho hubiera lugar; **sin embargo, a la emisión del presente instrumento no se ha recibido respuesta de la autoridad requerida.**-----

En conclusión, se tiene que en el predio ubicado en Calle Canal de Circunvalación número 8, Barrio Belén, Alcaldía Xochimilco, operaba un establecimiento mercantil que ofrecía el servicio de estacionamiento público, toda vez que el inmueble colinda con el embarcadero denominado "BELEM", uso de suelo que se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de



Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, sin embargo, durante las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Entidad, no se constató el funcionamiento, toda vez que el inmueble de mérito cuenta con sellos de suspensión impuestos por la Alcaldía Xochimilco bajo el número de expediente E-160088-2025, de fecha 28 de febrero del presente año.-----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, remitir copia de la resolución administrativa que al efecto se emita dentro del procedimiento administrativo de verificación en el que se ordenó la imposición de sellos de suspensión de actividades bajo el número de expediente E-160088-2025, de fecha 28 de febrero de 2025, así como llevar a cabo acciones de vigilancia a fin de que la medida precautoria prevalezca, toda vez que en el inmueble de mérito se realizan actividades que son contrarias a la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa demarcación territorial.-----

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 Canal de Circunvalación número 8, Barrio Belén, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco le aplica la zonificación **H/2/25** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 25% mínimo de área libre), **donde los usos del suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones se encuentran prohibidos.**-----
2. En el predio denunciado operaba un establecimiento que ofrece el servicio de estacionamiento público, toda vez que el inmueble colinda con el embarcadero denominado "BELEM", **actividades que son incompatibles con el uso de suelo permitido** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----
3. Durante las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Entidad, no se constató la operación del establecimiento motivo de denuncia, toda vez que el inmueble de mérito cuenta con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Xochimilco, bajo el número de expediente E-160088-2025 de fecha 28 de febrero del presente año.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2024-7685-SOT-2125

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, remitir copia de la resolución administrativa que al efecto se emita dentro del procedimiento administrativo de verificación en el que se ordenó la imposición de sellos de suspensión de actividades bajo el número de expediente E-160088-2025, de fecha 28 de febrero de 2025, así como llevar a cabo acciones de vigilancia a fin de que la medida precautoria prevalezca, toda vez que en el inmueble de mérito se realizan actividades que son contrarias a la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa demarcación territorial. -----

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 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.-----

BCM/BASC


Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 8 de 8