

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-867-SOT-234

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-867-SOT-234, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

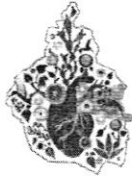
Con fecha 01 de febrero de 2024, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento y programa interno de protección civil), por la operación de un taller de herrería, torno, fabricación de tanques de lámina, bodega de materiales metálicos y de productos agrícolas, en el predio ubicado en Calle Margarita Maza de Juárez, sin número, Colonia Año de Juárez, Nativitas, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 371_401_42, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de febrero de 2024.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos denunciados, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, IV, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, VII, VIII y IX 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 a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento y programa interno de protección civil), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas vigente para la Alcaldía 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) y programa interno de protección civil).

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. -----

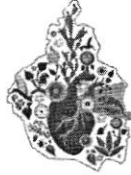
En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo 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 entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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. -----

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. -----

Aunado a lo anterior, en el artículo 2 fracción XII, 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.-----

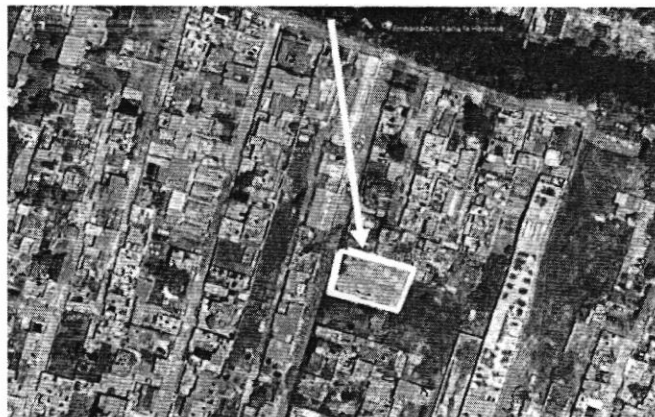
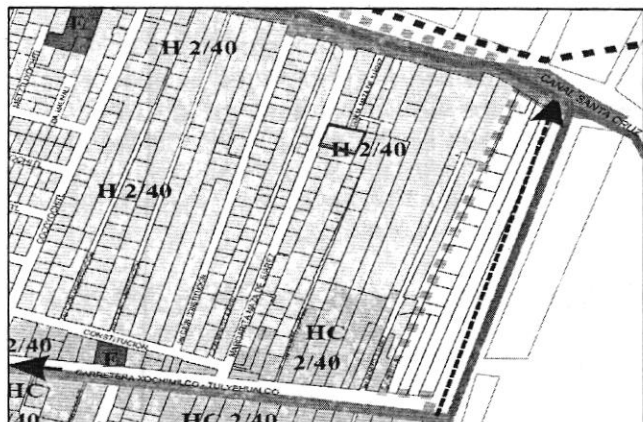
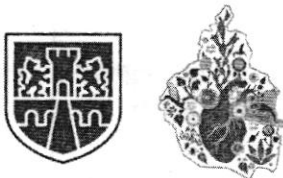
En el mismo sentido, el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que el titular del establecimiento sólo ejercerá exclusivamente el giro que se manifieste en el Aviso el cual debe ser compatible con el uso de suelo permitido.-----

Asimismo, el artículo 73 de la ley antes citada prevé que cuando el establecimiento no cuente con el aviso o permiso que acredite su legal funcionamiento; o cuando el aviso o permiso no hubiera sido revalidado, estando obligado el titular a hacerlo; procederá el estado de Suspensión Temporal de Actividades de forma inmediata.

Respecto al Programa Interno de Protección Civil, el artículo 10 fracción XI de la referida Ley prevé que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de contar en su caso y cuando así se requiera con un Programa Interno de Protección Civil, de conformidad con la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México y su Reglamento.-----

Así las cosas, el artículo 89 fracción IV de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México señala que el Programa Interno de Protección Civil se deberá implementar en establecimientos mercantiles e industrias de mediano y alto riesgo, entre los que se incluyen todos los giros considerados por la Ley de Establecimientos Mercantiles como de impacto zonal y vecinal y establecimientos de bajo impacto.-----

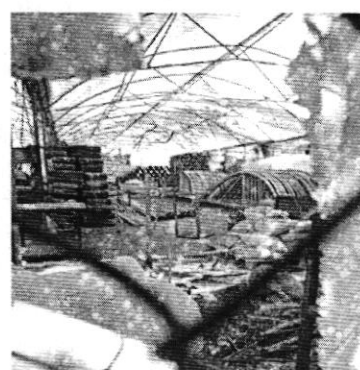
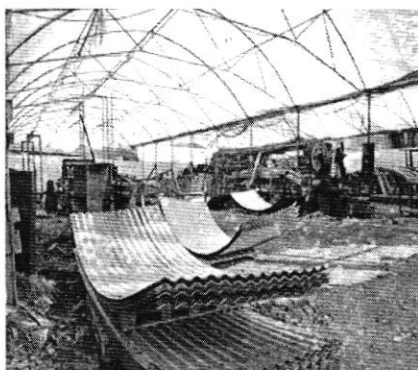
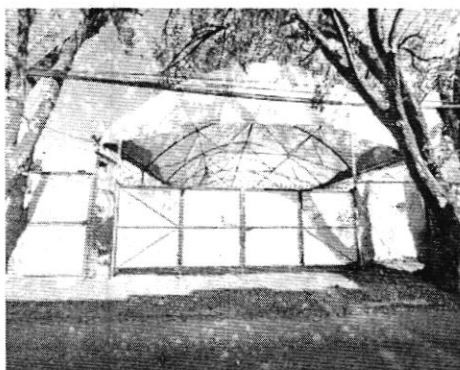
De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas vigente para la Alcaldía Xochimilco, al predio ubicado en Calle Margarita Maza de Juárez sin número, Colonia Año de Juárez, Nativitas, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 371_401_42, le aplica la zonificación **H 2/40** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), **donde el uso del suelo para taller de herrería, torno, fabricación de tanques de lámina, bodega de materiales metálicos y de productos agrícolas no se encuentra permitido**, como a continuación se muestra:-----



Zonificación asignada al sitio denunciado de conformidad con el PDU Santa María Nativitas vigente para la Alcaldía Xochimilco.

Sobre el particular, de la consulta realizada por el personal de esta Entidad al Sistema de Información Geográfica de la extinta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, no se identificó publicación digital de algún antecedente de Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades expedido para el predio de interés.

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio denunciado ubicado en Calle Margarita Maza de Juárez, sin número, Colonia Año de Juárez, Nativitas, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 371_401_42, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó y constató un predio delimitado por una estructura tipo invernadero, con malla ciclónica y tubos metálicos con cubierta tipo curvo, toda la estructura se encuentra cubierta por plástico, al interior se observó maquinaria, así como el almacenamiento de láminas galvanizadas curvas y planas, estructuras tubulares en forma de arco, rollos de plástico negro y cilindros de plástico. Cabe señalar que durante la diligencia no se observó personal ni el desarrollo de actividades al interior del predio denunciado. Como se muestra a continuación.



FUENTE: PAOT

Imágenes: Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.



Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad se notificó el oficio PAOT-05-300/300-01740-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil objeto de denuncia, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, a fin de que la persona responsable realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. -----

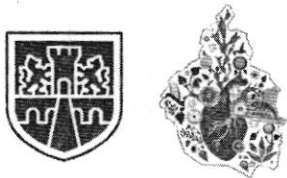
Al respecto, una persona que se ostentó como poseedor del predio, ingresó un escrito en el que manifestó que en el inmueble resguarda armaduras para invernaderos y sustratos para cultivo, y que en este no hay ninguna actividad comercial con terceros, típicos de un local comercial. -----

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-02000-2024, esta Entidad a efecto de mejor proveer solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con Aviso, Permiso y/o Licencia que autorice la operación de un establecimiento mercantil con giro **para taller de herrería, torno, fabricación de tanques de lámina, bodega de materiales metálicos y de productos agrícolas, así como programa interno de protección civil** para el desarrollo de las actividades denunciadas en el predio de interés, en caso de no contar con algún antecedente que acredite la legalidad de las actividades, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las actividades que se realizan en el sitio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable al predio de interés, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas vigente para la Alcaldía Xochimilco; por lo que no es regularizable el establecimiento en comento.---

En atención al oficio antes referido, mediante oficio XOCH13/JLG/1193/2024, la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Xochimilco, informó que realizó la búsqueda exhaustiva de los archivos físicos y/o electrónicos de esa Unidad Departamental y en el nuevo Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), sin embargo, del establecimiento y/o predio en mención no se encontró registro alguno, motivo por el cual con número de oficio XOCH13/JLG/1194/2024, solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación lleve a cabo la Visita de Verificación correspondiente y si es el caso realice procedimiento sancionatorio que conforme a derecho proceda. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-2737-2024, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano, por la operación de un establecimiento de **taller de herrería, torno, fabricación de tanques de lámina, bodega de materiales metálicos y de productos agrícolas** en el predio ubicado en Calle Margarita Maza de Juárez, sin número, Colonia Año de Juárez, Nativitas, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 371_401_42, e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes, específicamente por cuanto hace a que se cumpla con la zonificación aplicable al caso, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas vigente para la Alcaldía Xochimilco. -----

Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0921/2024 informó que Personal Especializado en Funciones de Verificación de ese Instituto, con fecha 16 de abril de 2024, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés; por lo que las constancias derivadas de



la diligencia en comento, fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de ese Instituto. -----

En conclusión, en el predio materia de denuncia se realizan actividades propias del giro de **herrería, torno, fabricación de tanques de lámina, bodega de materiales metálicos y de productos agrícolas**, sin contar con las documentales que amparen su legal funcionamiento. -----

En virtud de lo anterior, y toda vez que el Uso del Suelo para **taller de herrería, torno, fabricación de tanques de lámina, bodega de materiales metálicos y de productos agrícolas**, no se encuentra como permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas vigente para la Alcaldía Xochimilco, en ejercicio de las facultades que le son conferidas a la Alcaldía Xochimilco mediante la Ley Orgánica de las Alcaldías, así como el Reglamento de Verificación Administrativa, ambos vigentes en esta Ciudad, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado del procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento y programa interno de protección civil), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, por aprovechar un giro que es incompatible con el uso del suelo permitido; por lo que no es regularizable, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.--

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 en el que se realizan actividades propias del giro de **taller de herrería, torno, fabricación de tanques de lámina, bodega de materiales metálicos y de productos agrícolas**, ubicado en Calle Margarita Maza de Juárez sin número, Colonia Año de Juárez, Nativitas, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 371_401_42, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas vigente para la Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H 2/40** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). -----
2. En el predio denunciado se realizan las actividades de **taller de herrería, torno, fabricación de tanques de lámina, bodega de materiales metálicos y de productos agrícolas**, sin que el responsable cuente con las autorizaciones correspondientes conforme a lo informado por la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Xochimilco.-
3. Corresponde a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado del procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), respecto al cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, solicitada por la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Tláhuac mediante el oficio XCH13/JLG/1194/2024, así como por esta Entidad



mediante oficio PAOT-05-300/300-02000-2024, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, por aprovechar un giro que es incompatible con el uso del suelo permitido; por lo que no es regularizable, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a petición de esta Entidad, el pasado 16 de abril de 2024, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en el predio denunciado, por lo que corresponde a dicho Instituto, enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

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 y VI, 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/MTG