



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-671-SOT-185

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAY 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-2025-671-SOT-185, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de enero 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades de fabricación de productos de calzado que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Jacobo Watt número 61, Colonia San Simón Culhuacán, Alcaldía Iztapalapa; la cual, fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de febrero de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.

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).

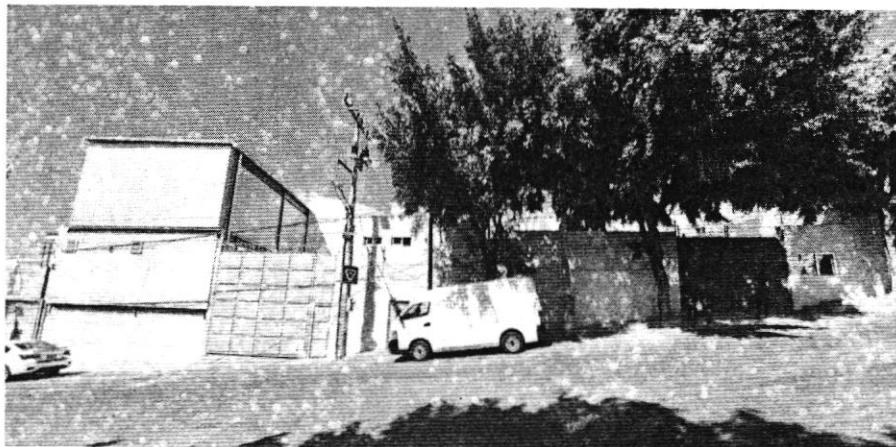
Al respecto, de la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal de esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por barda perimetral, que al interior cuenta con inmuebles de 2 niveles de altura visibles, con características de bodega y/o fábrica, sin observar denominación social; sin embargo, se observó la entrada y salida de camiones de carga.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-671-SOT-185



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 04 de marzo de 2025.

Aunado a lo anterior, de la consulta realizada a la página electrónica, <https://eloso.mx/>, se identificó que en el predio de mérito opera un establecimiento mercantil denominado "EL OSO", en el cual, se realiza la fabricación de productos para el cuidado y mantenimiento de todo tipo de calzado y artículos de piel, con un horario de operación de lunes a viernes de 07:00 a 19:00 horas. -----

The screenshot shows the website for 'EL OSO'. At the top, there's a navigation bar with links for INICIO, COMPRAR, CATEGORÍAS, AYUDA, VIDEOS, CONTACTO, ENTRAR / REGISTRARSE, and a search bar. Below the navigation, a banner reads 'Productos para el cuidado y limpieza de tu calzado.' A sub-banner below it says 'Encuentra todo nuestro catálogo completo.' There are four product images displayed: 'CERA LIQUIDA DE 70 ML COLOR NEGRO' (Black Liquid Wax 70 ml), 'CERA LIQUIDA 70 ML COLOR BLANCO' (White Liquid Wax 70 ml), 'CERA LIQUIDA DE 70 ML COLOR CAFFÉ' (Caffé Liquid Wax 70 ml), and 'BLANQUEADOR DE ENTRESUELA (205)' (Insole Whitener (205)). Each product has a price tag of '\$180.00'.

Fuente: Google

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio le aplica la zonificación HC/3/40 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para la fabricación de productos para calzado no se encuentra previsto como permitido. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-671-SOT-185

En este sentido, es de señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-1574-2025, una persona que se ostentó como apoderada legal del inmueble de mérito, remitió copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 14601-151GUMA25D, de fecha 05 de marzo de 2025; que certifica que al predio le aplica la zonificación HC/3/40 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre); sin embargo el uso de suelo ejercido no se encuentra previsto como permitido; así como, del oficio U.D.U.S. 251/97 de fecha 06 de febrero de 2017, emitido por la entonces Delegación Iztapalapa que concede autorización para la industria ubicada en el predio de Calle Defensa Nacional número 61, Colonia San Simón Culhuacán, Delegación Iztapalapa, es decir, pertenece a un domicilio distinto al objeto de denuncia. -----

Por otra parte, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio SPOTMET/DGOU/DIGDU/360/2025, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HC/3/40 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para fabricación de productos de calzado no se encuentra previsto como permitido; sin embargo, el uso de suelo de mayor semejanza en la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa es "Producción de artículos de higiene para el cuidado personal y del hogar", el cual, se encuentra prohibido en la zonificación aplicable. -----

En razón de lo anterior, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio DGJ/SVR/JUDV/499/2025 la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa informó que en fecha 24 de marzo de 2025 instrumentó visita de verificación en materia de uso de suelo con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/US/467/2025, misma que se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, en el predio de mérito opera un establecimiento mercantil denominado "EL OSO", en el cual, se realiza la fabricación de productos para el cuidado y mantenimiento de todo tipo de calzado y artículos de piel; sin embargo, dichas actividades, se encuentran prohibidas de conformidad con la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el resultado que recayó a la visita de verificación realizada por esa Alcaldía con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/US/467/2025 y de ser el caso, remitir la resolución administrativa emitida. -----

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 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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-671-SOT-185

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Se observó predio delimitado por barda perimetral, que al interior cuenta con inmuebles de 2 niveles de altura, donde opera un establecimiento mercantil denominado "EL OSO", en el cual, se realiza la fabricación de productos para el cuidado y mantenimiento de todo tipo de calzado y artículos de piel.
2. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que al predio le aplica la zonificación HC/3/40 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para fabricación de productos de calzado no se encuentra previsto como permitido; sin embargo, el uso de suelo de mayor semejanza es "Producción de artículos de higiene para el cuidado personal y del hogar", el cual, se encuentra prohibido en la zonificación aplicable. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el resultado que recayó a la visita de verificación realizada por esa Alcaldía con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/US/467/2025 y de ser el caso, remitir la resolución administrativa emitida. -----

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 y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, para los efectos 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.. -----

RMGG/EMHIV