



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, **30 JUN 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-2024-3846-SOT-1100, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de mayo 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 ambiental (ruido), por la operación de una fábrica de piezas metálicas, en el inmueble ubicado en Calle Josefa Ortiz de Domínguez número 29, Colonia San Juan, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de junio de 2024.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, 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) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México durante su sustanciación, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.--



CIUDAD DE MÉXICO
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-3846-SOT-1100

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).

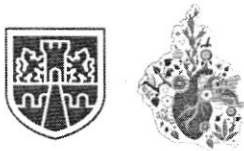
El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento 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, 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-3846-SOT-1100

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. -----

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmex.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al inmueble ubicado en Calle Josefa Ortiz de Domínguez número 29, Colonia San Juan, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H/2/25** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% de área libre), **donde los usos de suelo para producción de estructuras y/o piezas metálicas aparecen como prohibidos.** -----

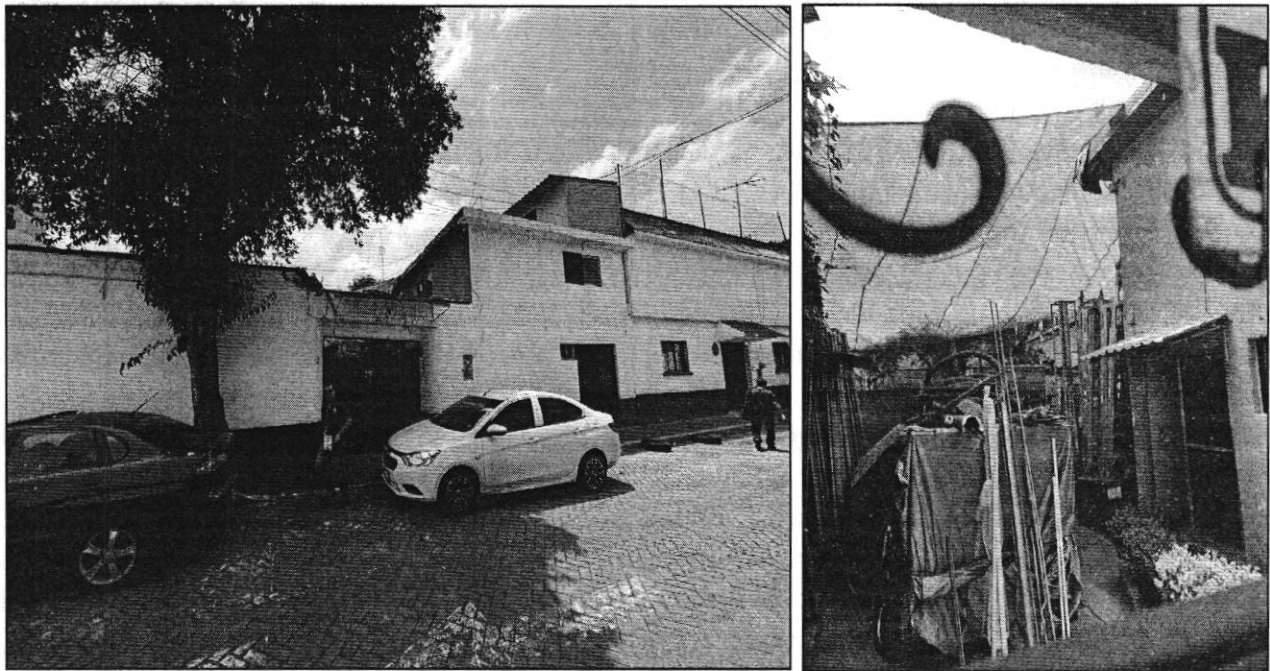
Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un predio delimitado por barda perimetral y un inmueble de 2 niveles desplantado



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-3846-SOT-1100

al límite del predio, durante la diligencia una de las personas que atendió refirió que el predio se utiliza como bodega, desde un resquicio de la puerta peatonal se logró observar al interior un patio en el cual se localizan escaleras metálicas, tubos de lámina, así como tarimas de madera, no se constató denominación y/o razón social que refiera a la producción de piezas metálicas, como se muestra a continuación:-----



Fuente: PAOT

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-6695-2024, 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.-----

Al respecto, una persona quien omitió acreditar su interés jurídico, presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

*"(...) poseo un negocio de instalaciones eléctricas (...) las instalaciones eléctricas se realizan en los inmuebles propiedad de los clientes que lo requieren; por lo que **el suscrito no requiero ni tengo un local comercial para atender al público o expender los servicios que ofrezco** (...). --*



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-3846-SOT-1100

(...) en los últimos años el material eléctrico y demás herramientas e instrumentos que requiero para las obras eléctricas que realizo, se me han acumulado un poco; por lo que, desde hace aproximadamente año y medio a la presente fecha, he empezado a ocupar ese inmueble ubicado en Calle Josefa Ortiz de Domínguez, número 29, para ir guardando material eléctrico que me va quedando como excedente de mis obras y que posteriormente podría ocupar en nuevas obras. (...)

(...) procedí a la contratación de un herrero para que me fabricara un par de estantes para unos instrumentos denominados "tableros de conexión" de tubo galvanizado (...).

(...) el herrero estuvo cortando y soldando los tubos en el citado domicilio; lo cual posiblemente llevó a los vecinos a la creencia de que el suscrito había instalado en el mencionado inmueble "una fábrica de piezas metálicas" (...).

(...) Por lo que he de aclarar a esa Autoridad que en el inmueble en cuestión no existe ningún establecimiento mercantil de algún tipo, ni se realiza ninguna actividad comercial en el mismo y mucho menos se expende algún producto o servicio al público en el mismo, sino que realmente tiene uso prácticamente doméstico. Por lo que legalmente el suscrito no requiero tener ni tengo CERTIFICADO DE USO DE SUELO que autorice o certifique el permiso de alguna actividad comercial; tampoco tengo ni requiero tener legalmente el Aviso, Permiso y/o Licencia de Funcionamiento de Establecimiento Mercantil (...).

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy 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 fabricación de piezas metálicas, de ser el caso, remitir copia certificada del mismo, **requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.**

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 alguna 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, imponiendo las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, **sin respuesta a la emisión del presente instrumento.**

En esa tesitura, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó en diversas ocasiones llamadas telefónicas a la persona denunciante al número proporcionado como medio de contacto, con el



CIUDAD DE MÉXICO
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-3846-SOT-1100

objeto de recabar información respecto a los hechos denunciados y si en el inmueble de mérito se realizan las actividades denunciadas, sin embargo, no fueron atendidas.-----

En virtud de lo expuesto, se concluye que de las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató el funcionamiento de fabricación de piezas metálicas, denominación y/o razón social que dieran indicios a dicha actividad, asimismo, se tiene escrito presentado por el promovente, en el cual refiere que derivado de su profesión utilizó el inmueble para guardar material, equipo y herramientas, por lo que a través de un herrero contrató sus servicios para la fabricación de unos estantes dentro del predio de interés, y toda vez que la persona denunciante no atendió las llamadas realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, esta Entidad no cuenta con elementos para pronunciarse respecto a presuntos incumplimientos en la materia que nos ocupa.---

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6665-2024, y en caso de advertir el funcionamiento de algún establecimiento mercantil que sea incompatible con los usos del suelo permitidos en la zonificación aplicable, de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco y en cumplimiento al artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, imponer las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que conforme a derecho correspondan, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

2.- En materia ambiental (ruido).

Por cuanto hace a la materia ambiental, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México 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).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras provenientes del interior del predio, por lo que esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental. -----



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 Josefa Ortiz de Domínguez número 29, Colonia San Juan, 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 construcción, 25% de área libre), **donde los usos de suelo para producción de estructuras y/o piezas metálicas aparecen como prohibidos.**-----
2. En el inmueble denunciado no se constató la operación de fabricación de piezas metálicas, denominación y/o razón social que dieran indicios respecto a la operación de un establecimiento mercantil, si bien es cierto se constataron tubos de lámina, escaleras metálicas y tarimas de madera en el patio.-----
3. El promovente presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el cual refirió que derivado de su profesión, ha utilizado el inmueble para guardar materiales, equipo y herramientas que ocupa, por lo que a través de un herrero contrato sus servicios para la realización de estantes, lo cual pudo haber provocado confusión con los vecinos, toda vez que cortó y soldó tubos metálicos.--- al
4. La persona denunciante no atendió las llamadas realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría al número proporcionado como medio de contacto, mismas que se realizaron con el objeto de recabar información respecto a si en el inmueble se siguen realizando las actividades que fueron motivo de su denuncia.----- /
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6665-2024, y en caso de advertir el funcionamiento de algún establecimiento mercantil que sea incompatible con los usos del suelo permitidos en la zonificación aplicable, de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco y en cumplimiento al artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, imponer las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que conforme a derecho correspondan, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. ----- p



6. En materia ambiental, no se constataron emisiones sonoras provenientes del interior del predio, por lo que esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental.-----

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 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, 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.-----

BGM/BASC