EXPEDIENTE: PAOT-2023-7362-SOT-1997

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 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 XXIII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2023-7362-SOT-1997, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: --------

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de noviembre de 2023, una persona que en apego a los dispuesto en el artículo 186 de la Ley de Trasparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y obstrucción de vía pública, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Paseos del Pensamiento número 72, Colonia la Primavera, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de noviembre de 2023.----------

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda (SIG SEDUVI), se advierte que el predio fue ubicado como Calle Paseo del Pensamiento **MZ-5 LT-12,** Colonia la Primavera, Alcaldía Tlalpan.

Durante los reconocimientos de hechos se constató que el predio denunciado exhibe la nomenclatura 72.

Al respecto para efectos de esta investigación se tiene como domicilio investigado el ubicado en Calle Paseo del Pensamiento **MZ-5 LT-12 Y/O NÚMERO 72,** Colonia la Primavera, Alcaldía Tlalpan. ----------

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 obstrucción de vía pública, como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como el Reglamento de Tránsito para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, 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 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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. ----------

1. **En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y obstrucción de vía pública.**

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Al tenor de la Ley antes citada, el artículo 37 fracción V, establece que los Programas contendrán el ordenamiento del territorio en el que se incluirá la clasificación del uso de suelo urbano, y para el caso del **suelo de conservación,** se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal; asimismo el artículo 51 fracción II señala que para la zonificación del territorio del Distrito Federal ahora Ciudad de México se consideraran las siguientes zonas y usos de suelo en donde al suelo de conservación le corresponde: turístico, recreación, forestal; piscícola; equipamiento rural; agrícola; pecuniaria; agroindustrial; áreas de valor ambiental, áreas natrales protegidas y los demás que establezca el Reglamento. ----------

En materia de obstrucción de vía pública, el Reglamento de Tránsito para la Ciudad de México establece en su artículo 30 fracción X incisos f y g, que está prohibido estacionarse frente a: rampas peatonales, rampas vehiculares para el acceso a cocheras, salvo que se trate del domicilio del propio conductor, **siempre y cuando no se invada la acera, el tránsito de peatones**, cajones de estacionamiento, o áreas de estacionamiento restringido. ----------

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, 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, de aplicación supletoria, 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; en fechas 16 de noviembre de 2023 y 28 de abril de 2025, realizó una consulta en la página https://nevel.com.mx/, en la que se constataron actividades del sector industrial enfocados en "**fabricación de equipos para medición de fluidos industriales**", actividades que se ejercen en el predio investigado. ----------

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **HR/3/30/R** (Habitacional Rural, 3 niveles de altura máxima, 30% de área libre, densidad Restringida – 1 vivienda cada 500.0 m^2 o 1,000.00 m^2 de terreno, o lo que indique el Programa correspondiente-), donde el uso de suelo para **fabricación de equipos para medición de fluidos industriales** no se encuentra señalado como permitido. Adicionalmente, de conformidad con el Decreto de Programa General de Ordenamiento Ecológico publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 01 de agosto de 2000, establece que el predio de mérito se encuentra dentro de **suelo de conservación.** ----------

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de dos niveles a doble altura con características de nave industrial que exhibe la nomenclatura 72, misma que cuenta con diversos automóviles estacionados en las inmediaciones, sobre vía pública. ----------

En razón de lo anterior, y a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del predio denunciado. Al respecto, mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2024, recibido en esta Procuraduría el día 12 del mismo mes y año, una persona que se ostentó como administrador único de la moral poseedora del inmueble denunciado, realizo las siguientes manifestaciones: ---------

"(...) *comienzo por aclarar que el domicilio* (...) *la posesión la tiene la razón social* (...) *y que para efectos legales no existe en este sitio persona moral alguna denominada NEVÉL, lo anterior para todos los efectos que haya lugar* (...) *es una empresa dedicada conforme a su objeto social, a:* ----------

- *La fabricación de todo tipo de equipos e instrumentos industriales, maquinaria industrial, equipos, aparatos o maquinaria eléctrica, electrónica, mecánica o hidráulica en general.*
- *La fabricación de toda clase de productos necesarios a su objeto social*

- *La fabricación de todo tipo de artículos relacionados con la industria en general, maquinaria, partes para máquinas, artículos diversos de uso industrial, entre otras para la industria petroquímica.*
- *Maquila, reconstrucción y/o reparación de artículos relacionados con la industria en general maquinaria, partes para maquinaria, artículos diversos de uso industrial, para la industria petroquímica.*
- *PROCESOS DE FABRICACIÓN, PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN PARA LA INDUSTRIA EN GENERAL.*
  De acuerdo con el uso de suelo del local en comento, está permitido
- *El trabajo de HERRERIA*
- *OTRAS MANUFACTURAS METALICAS, CANCELERIAS TORNO Y SUAJADO.*
- *ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS.*
  De acuerdo a lo descrito anteriormente, la coincidencia con el objeto social de la empresa y el uso de suelo son totalmente coincidentes. (...) ". ----------

Y presentó como prueba, copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Certificado de uso de suelo digital, con número de folio 1348-151ALMA24D, expedido en fecha 12 de enero de 2024, para el predio ubicado en Calle Paseo del Pensamiento MZ-5 LT-12. Colonia la Primavera, Alcaldía Tlalpan, el cual **no certifica** como permitido el uso de suelo fabricación de equipos para medición de fluidos industriales. ----------
- Aviso para el funcionamiento de establecimientos con giro de bajo impacto con folio TLAVAP2021-04-2300321520, para el giro mercantil Otro – INDUSTRIAL, BODEGA CON OFICINA. ----------

Por lo anterior, se solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-01026-2024 y PAOT-05-300/300-04339-2024, a la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si para el predio cuenta con antecedente que certifique el aprovechamiento para **fabricación de equipos para medición de fluidos industriales** o de ser el caso informar si dicho de uso de suelo es compatible con alguno enlistado en las tabla de usos de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.----------

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en internet utilizando la página del 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), referente al predio denunciado, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, de la cual se desprende que el predio en comento cuenta con dos antecedentes de expedición de Certificado de Uso de Suelo específico que certifican como permitido el uso el suelo para **VIVIENDA/HABITACIONAL.** ----------

Por lo anterior, se solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-01161-2024 y PAOT-05-300/300-04512-2024 de fechas 14 de febrero de 2024 y 06 de mayo de 2024 respectivamente, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y obstrucción de vía pública; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. ----------

Es importante señalar que de las consultas realizadas en internet y de lo manifestado en la contestación del particular a esta Subprocuraduría se advierte que las actividades que se ejercen respecto a **fabricación de equipos para medición de fluidos industriales,** se encuentran dentro del sector industrial. ----------

En conclusión, las actividades de **fabricación de equipos para medición de fluidos industriales** que se ejercen en el predio contravienen a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, y los Certificados de uso de suelo con los que cuentan para el predio no certifican dicho uso, aunado a que las actividades se encuentran dentro de suelo de conservación, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México). ----------

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan informar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo y obstrucción de vía pública solicitada así como proporcionar copia de la resolución administrativa que en su caso se haya emitido. ----------

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Paseo del Pensamiento MZ-5 LT-12 y/o número 72, Colonia la Primavera, Alcaldía Tlalpan de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, **HR/3/30/R** (Habitacional Rural, 3 niveles de altura máxima, 330% de área libre, densidad Restringida – 1 vivienda cada 500.0 m^2 o 1,000.00 m^2 de terreno, o lo que indique el Programa correspondiente-), donde el uso de suelo para **fabricación de equipos para medición de fluidos industriales** no se encuentra señalado como permitido. Adicionalmente, de conformidad con el Decreto de Programa General de Ordenamiento Ecológico publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 01 de agosto de 2000 que establece que el área de mérito se encuentra dentro de **suelo de conservación.** ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató , un cuerpo constructivo a doble altura con características de nave industrial que exhibe la nomenclatura 72, misma que cuenta con diversos automóviles estacionados en las inmediaciones, sobre vía pública.----------

3. Las actividades de **fabricación de equipos para medición de fluidos industriales** que se ejercen en el predio contravienen a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, y los Certificados de uso de suelo con los que cuentan para el predio no certifican dicho uso, aunado a que las actividades se encuentran dentro de suelo de conservación, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México). ----------

4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan informar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo y obstrucción de vía pública solicitada así como proporcionar copia de la resolución administrativa que en su caso se haya emitido. ----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 Alcaldía Tlalpan para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

CUARTO.- 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 de 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. ----------

SSJ/PRVE/EARG/DCV