



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 AGO 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-2025-5642-SOT-1718**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de agosto 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 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), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Prado número 612, Colonia Lomas de Chapultepec V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de agosto de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el traslado de la Resolución Administrativa de fecha 30 de junio de 2025 relacionada con el expediente **PAOT-2023-8131-SOT-2187**, en la cual se investigaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento); en términos de los artículos 22 y 22BIS 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 74 de su reglamento y 80 de la ley ambiental de protección a la tierra en la ciudad de México. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), como lo son la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todas vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).

Al respecto, el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Sobre el particular, el artículo 15 del Reglamento de la Ley referida en los párrafos anteriores, establece el procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o la micro o pequeña industria, además refiere que, en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se establecerán los casos en que no podrá aplicarse el procedimiento a que se refiere este artículo. -----

A mayor abundamiento de conformidad con el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se establece que el procedimiento para el cambio de uso de suelo en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto. Sin embargo, el procedimiento al que se refiere este artículo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Sobre el particular, de los hechos investigados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PAOT-2023-8131-SOT-2187, derivado de una denuncia ciudadana presentada ante esta Procuraduría con antelación, en la cual mediante resolución administrativa de fecha 30 de junio de 2025, se concluyó lo siguiente. -----

"(...)

1. Al predio ubicado en Avenida Prado número 612, Colonia Lomas de Chapultepec V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido. -----
2. Del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un inmueble de 4 niveles de altura, con dos zaguates metálicos en la planta baja, así mismo se observa la razón social "COLONY", durante la diligencia una persona que se ostentó como representante legal manifestó que en dicho inmueble se realizan actividades de oficina. -----
3. La Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración Finanzas de la Ciudad de México, informó que previo al año 2011 no se cuenta con soporte documental relacionado con el predio en cuestión en virtud de que no se localizó trámite alguno del inmueble en cuestión; no obstante, el predio en comento se encuentra registrado con el giro H01- todo tipo de vivienda indistintamente del tamaño de la construcción, los materiales y su duración. -----
4. La Dirección General de Servicios a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informó que en el padrón de usuarios de esa Secretaría, localizó el número de cuenta asociado al predio objeto de denuncia, con fecha de alta 27 de junio de 1994, registrado con uso doméstico para una vivienda. -----
5. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo emitió resolución administrativa dentro del expediente 0021/2024/DU/US, en la que determinó que el uso de suelo para el inmueble en mención es de OFICINAS lo que lleva a considerar que el giro referido en la visita de verificación quedó justificada. -----
6. Al respecto, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, prevé los documentos aportados, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario y si bien la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no proporcionó la información requerida por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, de la consulta al SIG de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que el uso de



Expediente: PAOT-2025-5642-SOT-1718

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

suelo para oficinas no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia "Lomas de Chapultepec", que obra en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que se considera PROHIBIDO; adicionalmente si bien el promovente del establecimiento objeto de denuncia presentó como medios probatorios, copias simples de la Constancia de Uso de Suelo de fecha 25 de julio de 1989 para el uso de suelo de oficinas, de acuerdo con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y en su caso el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y/o por Reconocimiento de Actividad, reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo; por lo que suponiendo sin conceder que dicha Constancia exista, dicho documento no es el idóneo para acreditar la legalidad del uso de suelo ejercido en el predio objeto de denuncia. -----

7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, toda vez que las actividades ejercidas en el predio objeto del presente instrumento, contravienen los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable al mismo y remitir copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----

(...)"

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 94 de su Reglamento. -----

Asimismo, la Resolución Administrativa, dictada en fecha 30 de junio de 2025, dentro del expediente PAOT-2023-8131-SOT-2187, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/8400_doc_conclusion_PAOT-2023-8131-SOT-2187.pdf; asimismo, si bien esta Subprocuraduría emitió Resolución Administrativa dentro del expediente en comento, dicho procedimiento se encuentra en seguimiento por esta Entidad.-----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Por lo que respecta a los hechos investigados en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), se tiene que estos fueron investigados previamente por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el expediente PAOT-2023-8131-SOT-2187, del cual se emitió Resolución Administrativa en fecha 30 de junio de 2025; por lo que se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; asimismo, si bien esta Subprocuraduría emitió Resolución Administrativa dentro del expediente en comento, dicho procedimiento se encuentra en seguimiento por esta Entidad. -----

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. -----

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. -----

RAGT/LDOM