

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3222-SOT-1012

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 fracciones 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-3222-SOT-1012, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de mayo 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado Callejón de Corregidora número 11, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de mayo de 2025. d

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, IV Bis, 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 en materia desarrollo urbano (uso de suelo) son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento. ----- u

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)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto ✓



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3222-SOT-1012

establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de 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 del Distrito Federal. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a **la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.** -----

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 50% de Área libre mínima, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y espacios abiertos (jardines y parques) y todos los usos no señalados como permitidos, están prohibidos. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por una barda perimetral con un portón y una puerta de acceso peatonal, sobre la fachada no exhibe razón social ni denominación que indique algún otro uso, asimismo no se advirtió la entrada o salida de personas. -----

No obstante lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al apoderado legal de la persona moral propietaria del predio objeto de investigación. Al respecto, una persona que omitió la calidad con la que se ostenta mediante escrito recibido en fecha 18 de agosto de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre las cuales destaca la siguiente : -----

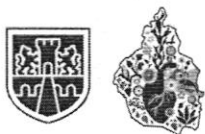
"(...) no se realiza ninguna actividad distinta al uso estrictamente residencial que le corresponde conforme a la naturaleza y a la normatividad aplicable (...)"

Finalmente, anexo algunas fotografías del inmueble, en las cuales se podrán constatar que no existen instalaciones diferentes a las propias de una casa habitación (...)". ----

Y anexo 5 fotografías del interior del inmueble denunciado, de las cuales se observa que el inmueble se destina al uso habitacional. -----

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-07150-2025, de fecha 27 de junio de 2025, se solicitó a la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana informará la zonificación que le aplica al predio objeto de denuncia y si el uso de oficinas y escuela de artes marciales, se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos, o en su caso, si es compatible con alguno de los usos permitidos. Al respecto, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DIGDU/1121/2025, de fecha 08 de agosto de 2025, en la que la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de dicha Secretaría informó lo siguiente: -----

"(...)una vez realizado el estudio y análisis correspondiente de conformidad con el plano clave E-1 USOS DEL SUELO, mismo que forma parte inseparable del Decreto que contiene el



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3222-SOT-1012

Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", publicado el día 01 de junio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, ratificado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, al aviso por el que se instruye la Reimpresión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 1091 del día 10 de mayo de 2011, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 04 de diciembre de 2013 y del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, se determinó que la zonificación vigente para el predio en comento es la siguiente:

Zonificación aplicable al predio en comento		
Uso	Habitacional Unifamiliar	
Altura máxima	7.5 m	7.5 metros de altura
Área libre mínima	50	50% mínimo de área libre

De la revisión a la Tabla de Usos de Suelo que forma parte inseparable del citado Programa Parcial el uso de suelo de "Oficinas", es un uso no contemplado en dicha tabla; sin embargo el mayor uso de suelo con mayor semejanza por características de uso y funcionamiento es el uso de "Oficinas Privadas", el cual se encuentra Prohibido en la zonificación Habitacional Unifamiliar asignado a el predio en comento; en cuanto al uso de "Escuela de Artes Marciales" es un uso no contemplado en dicha Tabla y sujeto a la NOTA que se encuentra a pie de Tabla, la cual indica "TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA ESTARÁN PROHIBIDOS" (...). -----

En conclusión, de lo constatado en el reconocimiento de hechos y la información contenida en el expediente, no se advierte que en el inmueble denunciado se ejerzan los usos de suelo de oficina o escuela de artes marciales, o un uso distinto al habitacional, uso de suelo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

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 para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De lo constatado en el reconocimiento de hechos y la información contenida en el expediente, se tiene que el inmueble denunciado no se advierte que en el inmueble denunciado se ejerzan

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 3 de 4



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3222-SOT-1012

los usos de suelo de oficina o escuela de artes marciales, o un uso distinto al habitacional, uso de suelo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.

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 fracciones 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. -----

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 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/ING