



Expediente: PAOT-2025-4640-SOT-1465

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 SEP 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 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 **PAOT-2025-4640-SOT-1465**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de julio 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), por la operación de una oficina en el inmueble ubicado en **Calle Dr José María Vértiz, número 95, departamento 203, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de julio de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos 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, VII, 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 de desarrollo urbano (uso de suelo), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todas las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

Al respecto, 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. -----

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



Expediente: PAOT-2025-4640-SOT-1465

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. -----

Por otra parte, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su capítulo I artículo 158 fracción II tercer párrafo, que una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **HM/7/20/Z** (Habitacional Mixto, 7 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z; lo que indique la zonificación del programa), asimismo de acuerdo con la tabla de uso del suelo anexa en el Programa, se indica que el uso del suelo para oficinas se encuentra permitido. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de cuatro niveles de altura, al momento de la diligencia no se advirtió la presencia de personas realizando labores de oficina, así como anuncios vinculados a dicha actividad. -

A efecto de mejor proveer, 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, 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; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, a través de la siguiente liga: -----

3 https://www.google.com/search?q=c.+dr.+jos%C3%A9+mar%C3%ADa+v%C3%A9rtiz+95+doctores+cuauht%C3%A9moc+06720+ciudad+de+m%C3%A9xico+cdmx&rlz=1C1ONGR_enMX1160MX1160&oq=C.+Dr.+Jos%C3%A9+Mar%C3%ADa+V%C3%A9rtiz+95&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqBwgBEAAYgAQyBggAEEUYOTIHCAEQABiABDIHCAIQABjvBTIKCAMQABiABBiiBDIHCAQQABjvBTIGCAUQRRg8MgYIBhBFGDwyBggHEEUYPNIBCDI5NzlqMGo3qAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8, en la cual no se encontró publicidad, redes sociales o algún indicador que refiera que en el inmueble objeto de denuncia opera una oficina. -----

U Por lo que resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: -----

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO. El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4640-SOT-1465

presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

La transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. -----

C. Dr. José María Vértiz 95
Doctores, Cuauhtémoc, 06720 Ciudad de México, CDMX

Lugares más populares en esta dirección

Delta Foster Relojería
5.0 ★★★★★ (1)

Joe

THEMIS

Fuente: https://www.google.com/search?q=c.+dr.+jos%C3%A9+mar%C3%ADa+v%C3%A9rtiz+95+doctores+cuauht%C3%A9moc+06720+ciudad+de+m%C3%A9xico+cdmx&rlz=1C10NGR_enMX1160MX1160&oq=C.+Dr.+Jos%C3%A9+Mar%C3%ADa+V%C3%A9rtiz+95&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqBwgBEAAyGqYBggAEEUYOTIHCAEQABiABDIHCAIQABjvBTIKCAMQABiABBiiBDIHCAQQABjvBTIGCAUQRRg8MgYIBhBFGDwyBggHEEUYPNIBCDI5NzlqMGo3qAIAAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8



Expediente: PAOT-2025-4640-SOT-1465

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que no se constataron los hechos denunciados, aunado a que no se cuenta con los elementos suficientes para determinar la existencia de una oficina en el inmueble ubicado en **Calle Dr José María Vértiz, número 95, departamento 203, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc. Adicionalmente suponiendo**, sin conceder que exista la operación de oficinas, como se mencionó anteriormente, el uso del suelo para ese destino se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Dr José María Vértiz, número 95, departamento 203, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc**, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/7/20/Z** (Habitacional Mixto, 7 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z; lo que indique la zonificación del programa), asimismo de acuerdo con la tabla de uso del suelo anexa en el Programa, se indica que el uso del suelo para oficinas se encuentra permitido. -----
2. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que no se constataron los hechos denunciados, aunado a que no se cuenta con los elementos suficientes para determinar la existencia de una oficina en el inmueble ubicado en **Calle Dr José María Vértiz, número 95, departamento 203, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc. Adicionalmente suponiendo**, sin conceder que exista la operación de oficinas, como se mencionó anteriormente, el uso del suelo para ese destino se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4640-SOT-1465

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 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 y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 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. -----

PAOT/JJNO