



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-6303-SOT-1909

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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 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-2025-6303-SOT-1909 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de septiembre 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Eje 3 Norte Calzada San Isidro número 588 Torre A HB-A01, Colonia San Pedro Xalpa, Alcaldía Azcapotzalco; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de septiembre de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el traslado de la Resolución Administrativa de fecha 31 de julio de 2025 relacionada con el expediente PAOT-2023-5248-SOT-1444, en la cual se investigaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo); 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.

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), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-6303-SOT-1909

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).

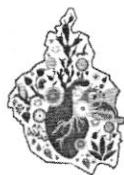
La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, 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; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé que “(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-6303-SOT-1909

programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)". -----

Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

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 PAOT-2023-5248-SOT-1444, derivado de una denuncia ciudadana presentada ante esta Procuraduría con antelación, en la cual mediante resolución administrativa de fecha 31 de julio de 2025, se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

1. *Al predio ubicado en Eje 3 Norte San Isidro número 588, hobby room HBA-01 y HBA-02, colonia San Pedro Xalpa, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).* -----

Asimismo, le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno) que le conceden las Normas de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Manuel Salazar - Avenida Morelos - Calzada Santiago Ahuizotla, en el Tramo: C-D desde Av. Aquiles Serdán hacia Calzada de La Naranja; y en Eje 3 Norte Calzada San Isidro, en el Tramo: M-N de: Calzada De las Armas hacia Avenida Aquiles Serdán, donde el uso de suelo para consultorio para odontólogos se encuentra permitido únicamente en planta baja.

2. *Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta entidad, no se constataron las instalaciones de consultorio para odontólogos con acceso desde la vía*



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-6303-SOT-1909

pública, aunado a que, la persona que se ostentó como propietaria del consultorio dental, manifestó que el consultorio opera desde julio de 2023. -----

3. De las constancias que obran en el expediente, se cuenta con un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad de fecha de expedición 07 de noviembre de 2022, con número de folio 25897-201SAMA22, que acredita un uso de suelo para Consultorio Dental del Sector Privado ubicado en el primer nivel y que debe contar con acceso directo a la vía pública. -----
4. De lo constatado durante el Reconocimiento de Hechos, no se advirtió que el consultorio dental motivo de denuncia cumpliera en su totalidad con las condicionantes establecidas en el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 25897-201SAMA22, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo, por las actividades de consultorio para odontólogos que se realizan en el inmueble investigado, solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-07189-2025 notificada en fecha 01 de julio de 2025, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. Corresponde a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación emitió el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, de fecha de expedición 07 de noviembre de 2022, con número de folio 25897-SAMA22; de ser el caso, enviar copia certificada de la misma, conforme a lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-06829-2025 notificado en fecha 19 de junio de 2025. En caso de contar con dicha documental, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México a efecto de realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Certificado con número de folio 25897-SAMA22, toda vez que no se advirtió que el consultorio dental motivo de denuncia cumpliera en su totalidad con las condicionantes establecidas en dicho Certificado. -----

(...)"

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la presente investigación, lo señalado en la citada resolución administrativa, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-6303-SOT-1909

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. -----

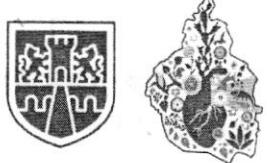
Asimismo, la Resolución Administrativa, dictada en fecha 31 de julio de 2025, dentro del expediente PAOT-2023-5248-SOT-1444, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/10067_doc_conclusion_PAOT-2023-5248-SOT-1444.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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Por lo que respecta a los hechos objeto de denuncia, se tiene que estos fueron investigados previamente por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el expediente PAOT-2023-5248-SOT-1444, del cual se emitió Resolución Administrativa en fecha 31 de julio 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 circumscribe 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-6303-SOT-1909

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 y 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.

SSJ/MAZA/ADLCT