

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5164-SOT-1598

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 OCT 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-2025-5164-SOT-1598, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

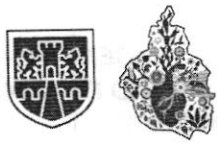
Con fecha 31 de julio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades de oficinas que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Versalles número 68 interior 404, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de agosto de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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, y 90 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 son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc y la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, las anteriores de la Ciudad de México. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5164-SOT-1598

En materia desarrollo urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, 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. -----

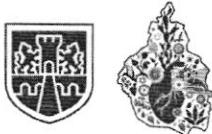
Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales 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. -----

En este sentido, 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 y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, 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. ---

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HM/4/20/A (Habitacional



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5164-SOT-1598

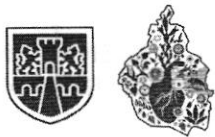
Mixto, 4 niveles permitidos, 20% mínimo de área libre, Densidad A: Una vivienda cada 33.0 m² de terreno), en donde el uso de suelo para servicios técnicos, profesionales y sociales, entre ellos, servicios básicos en oficinas y despachos se encuentra permitido conforme a la Tabla de Uso de Suelo del Programa en mención. -

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 18 de septiembre de 2025, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado, sin ostentar letrero que refiriera datos de alguna denominación y/o razón social que indicara el funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el mismo. -----

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el PAOT-05-300/300-09167-2025 de fecha 18 de agosto de 2025, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable del inmueble objeto de investigación a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble de mérito. -----

En respuesta, mediante escrito ingresado en fecha 26 de septiembre de 2025 en la oficialía de partes de esta Procuraduría, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble en cuestión realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otras documentales, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 67773-151BRVI25D de fecha 24 de septiembre de 2025, emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, a través del cual se certifican como permitidos los usos de suelo, entre otros, para oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles, oficinas de instituciones de asistencia, oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, Garitas y casetas de vigilancia. Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales, juzgados y tribunales, Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosos. -----

En este sentido, es importante señalar que, de la consulta a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, aplicable al inmueble que nos ocupa, se desprende que los usos de suelo referidos en el párrafo que antecede se encuentran permitidos, como se muestra a continuación: ---



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5164-SOT-1598

| Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| SIMBOLOGÍA | | | | | | | | | | |
| [] Uso Permitido | | | | | | | | | | |
| [] Uso Prohibido | | | | | | | | | | |
| Notas | | | | | | | | | | |
| 1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. | | | | | | | | | | |
| 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. | | | | | | | | | | |
| 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica. | | | | | | | | | | |
| CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO | | | | | | | | | | |
| Categoría | Descripción | Usos del Suelo | | | | | | | | |
| | | Uso Permisivo | Uso Prohibido | Uso Permisivo | Uso Prohibido | Uso Permisivo | Uso Prohibido | Uso Permisivo | Uso Prohibido | Uso Permisivo |
| Comercio | Comercio al por mayor | | | | | | | | | |
| | Comercio de materiales de construcción, maquinaria y equipo pesado | | | | | | | | | |
| Servicios | Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala social | | | | | | | | | |
| | Servicios básicos en oficinas y despachos | | | | | | | | | |

| Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| SIMBOLOGÍA | | | | | | | | | | |
| [] Uso Permitido | | | | | | | | | | |
| [] Uso Prohibido | | | | | | | | | | |
| Notas | | | | | | | | | | |
| 1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. | | | | | | | | | | |
| 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. | | | | | | | | | | |
| 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica. | | | | | | | | | | |
| CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO | | | | | | | | | | |
| Categoría | Descripción | Usos del Suelo | | | | | | | | |
| | | Uso Permisivo | Uso Prohibido | Uso Permisivo | Uso Prohibido | Uso Permisivo | Uso Prohibido | Uso Permisivo | Uso Prohibido | Uso Permisivo |
| Servicios | Servicios Residenciales, profesionales y sociales | | | | | | | | | |
| | Servicios especializados de salud | | | | | | | | | |

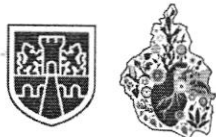
Fuente: PDDU CUAUHTÉMOC. SPOTMET CDMX

En conclusión, del análisis de las constancias que integran al expediente del rubro citado se desprende que, si bien es cierto que en el inmueble objeto de investigación se llevan a cabo actividades de oficina, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, dicho uso se encuentra permitido en la zonificación aplicable al inmueble de mérito, lo cual se acredita con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 67773-151BRV125D, de fecha 24 de septiembre de 2025, emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Versalles número 68 interior 404, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles permitidos, 20% mínimo de área libre, Densidad A: Una vivienda cada 33.0 m² de terreno). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5164-SOT-1598

2. Si bien es cierto que en el inmueble objeto de investigación se llevan a cabo actividades de oficina, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, dicho uso se encuentra permitido en la zonificación aplicable al inmueble de mérito, lo cual se acredita con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 67773-151BRVI25D, de fecha 24 de septiembre de 2025, emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

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. -----

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 III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese 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/JHM/VCU