

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4038-SOT-1291

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**31 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 fracciones 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-2025-4038-SOT-1291, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

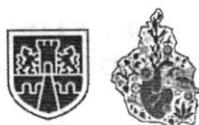
Con fecha 17 de junio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Dr. Vértiz número 743, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de julio de 2025. ---

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitud de información a la autoridad competente, así también, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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 VALORACIONES DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento para la Ciudad de México. -----

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4038-SOT-1291

**En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que, las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social, y 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 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 de la Ciudad de México. -----

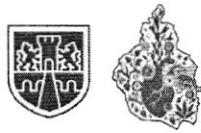
Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos 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 los Programas 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. -



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-4038-SOT-1291**

En relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley, 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. -----

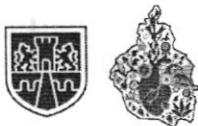
Al respecto, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTCM) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al inmueble investigado le aplica la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de construcción, Densidad Alta: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de las superficie del terreno), en donde el uso de suelo para **sala de belleza y peluquería**, se encuentran como **prohibidos**, por otra parte, el uso de suelo para recaudería, se encuentra **permitido**. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Dr. Vértiz Tramo Q – R de: Viaducto Miguel Alemán a: Av. División del Norte, aplicándole la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), en donde el uso de suelo para **sala de belleza y peluquería**, se encuentran como **permitidos**, por otra parte, el uso de suelo para **recaudería**, se encuentra **permitido**, de conformidad en la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa Delegacional. -----

Símbología								
	Uso permitido							
	Uso prohibido							
Notas								
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.</li> </ul>								
Clasificación de Usos del Suelo								
Servicios	Servicios de atención y atención personalizada	Atención de bien y fiesta, estadios, hipódromos, teatros, conciertos, galoparques, velódromos y arenas deportivas, culturales, religiosas y general	H Habitacional con Oficina	RIC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
	Servicios de alimentación y bebidas en general	Teatros y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos						
Servicios	Servicios de alimentación y bebidas en establecimientos y establecimientos de ocio visual	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, tiendas, taquerías, taquerías, fuentes de sodas, sándwicherías, torterías y coctelerías ejecutivas. Comida para llevar o para suministro por contrato a domicilio, así como sus servicios de catering.						
	Servicios de alimentación y bebidas en general	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Restaurant-bar, cantinas, bares, video-bars, estíneos, discotecas, discotecas, concerterías y palaparías	2					
Servicios	Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles (permitedos en todos los niveles)	3	3				
	Albergues, hostales y casas de acogida							
Servicios	Servicios de telecomunicaciones y telefonía móvil	Centros de atención de teléfonos sin ningún tipo de servicio, y asistencia en general; oficinas administrativas, taquillas, tiendas, recepción de ropa y prendas, y plazas de estacionamiento (taxis y camiones) y estacionamiento de exceso-mándoles cosa o sin servicio de Internet, reparación y mantenimiento de teléfonos celulares, radios y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de televisión, computo y video, fotografía y servicios de impresión, servicios de alquiler y reparación de artículos electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general; Agencias de correo, telégrafos y teléfonos.						

Símbología								
	Uso permitido							
	Uso prohibido							
Notas								
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.</li> </ul>								
Clasificación de Usos del Suelo								
Comercio	Vivienda	Habitacional Uniforme-Habitacional Plurifamiliar.....						
	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimentación frescos o semipreparados						
Comercio	Vivienda	Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico						
	Comercio al por mayor	Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico						
Comercio	Vivienda	Comercio al por menor especialidades						
	Comercio al por mayor	Comercio al por menor especialidades						

1: En las colonias 8 de Agosto; Santa María Nonoalco; Josefina Ortiz de Domínguez; Niños Héroes de Chapultepec; Américas Unidad; Portales Oriente; María del Carmen; Zacahitzco y Albert, con zonificación Habitacional (H), se permite el comercio y los servicios en planta baja en un área máxima de 50 m<sup>2</sup>.



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-4038-SOT-1291**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble preexistente conformado por dos niveles de altura, en su planta baja cuenta con un portón de acceso peatonal, una accesoria en la que opera un establecimiento mercantil con giro de aparentemente tienda de abarrotes, y una accesoria adicional en la que se observa la leyenda "LOOK STYLE SPA", en la cual opera un establecimiento con giro de frutería (recaudería). Asimismo, dicha accesoria cuenta con una puerta de acceso peatonal, que conduce a un establecimiento con giro de estética y/o spa, el cual opera en la parte posterior de los dos establecimientos antes mencionados. -----

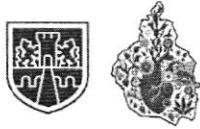
Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-07582-2025, de fecha 08 de julio de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del Establecimiento del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara las documentales que acreditaran como permitido el uso de suelo ejercido.

En este sentido, una persona que se ostentó como responsable del establecimiento del predio objeto de investigación, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 05 de agosto de 2025, realizó diversas manifestaciones y aportó copia de la siguiente documental: -----

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital**, con número de folio 51610-151VABR25D, con fecha de expedición 26 de julio de 2025, en donde el uso de suelo para recaudería, salas de belleza y peluquería, se encuentran como permitidos. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-07406-2025, de fecha 07 de julio de 2025, solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para salas de belleza y peluquería, se encuentran permitidos en el predio de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, sin que a la fecha de la emisión de la presente Resolución Administrativa se cuente con respuesta alguna. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente, se tiene que en el predio ubicado en Calle Dr. Vértiz número 743, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, se ejerce el uso de suelo para sala de belleza, peluquería y recaudería, los cuales se encuentran permitidos de conformidad a la zonificación aplicable por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Dr. Vértiz Tramo Q – R, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, por lo que, no existe contravención a la zonificación aplicable de conformidad a los artículos 43, 47 y 51 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-4038-SOT-1291**

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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Dr. Vértiz número 743, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Dr. Vértiz Tramo Q – R de: Viaducto Miguel Alemán a: Av. División del Norte, aplicándole la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), en donde el uso de suelo para **sala de belleza y peluquería**, se encuentran como **permitidos**, por otra parte, el uso de suelo para **recaudería**, se encuentra **permitido**, de conformidad en la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa Delegacional. -----

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. -----

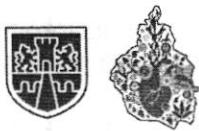
En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

**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. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-4038-SOT-1291**

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 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.