

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4676-SOT-1470

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 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-2025-4676-SOT-1470, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

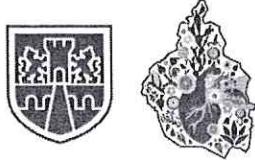
Con fecha 12 de julio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 137, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de julio de 2025. --

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitud de información la autoridad correspondiente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones III, 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 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 Álvaro Obregón. --

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

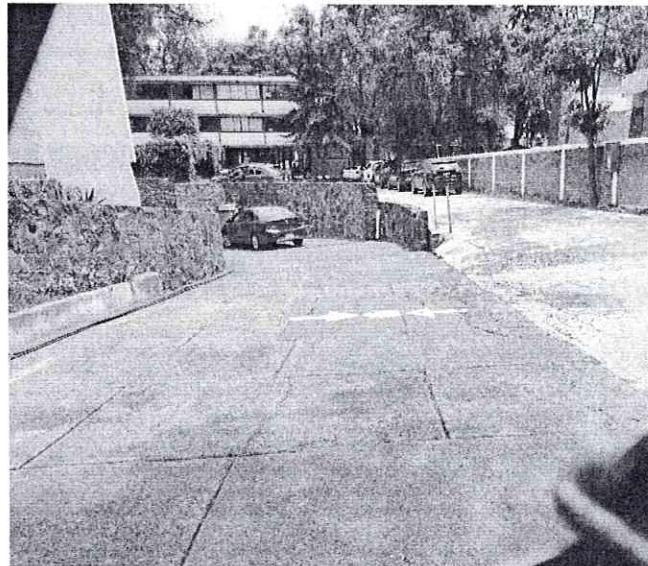
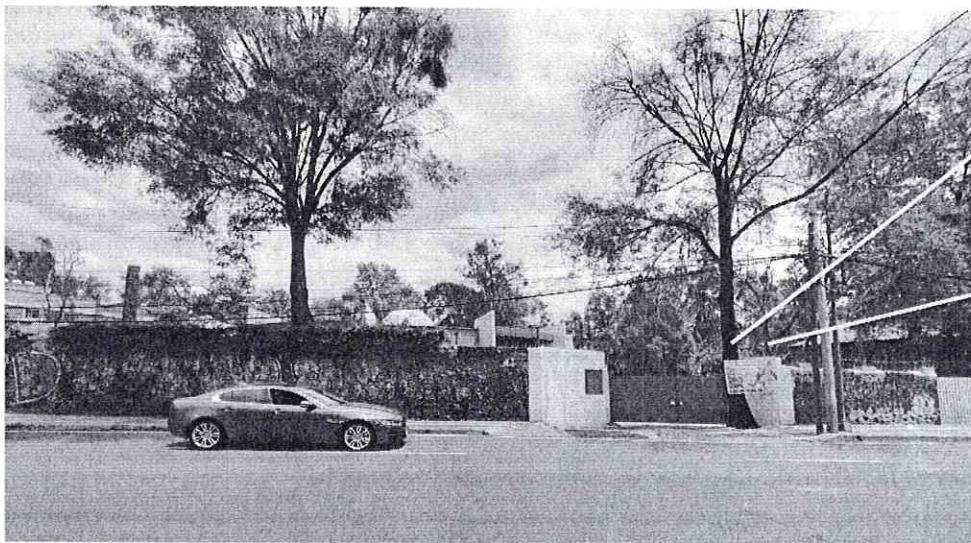
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4676-SOT-1470

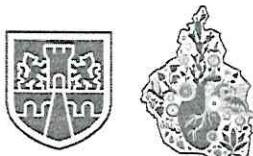
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

Durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble con portón metálico de acceso vehicular y una caseta de vigilancia en el cual se ostenta una lona con la leyenda "Seminario Bautista de México". Al momento de la diligencia atendió una persona que se ostentó como administradora del lugar refiriendo que se trata de una escuela de estudios teológicos y las instalaciones se usan para actividades propias de la comunidad (misa y reuniones); observando una capilla y edificios con características de aulas.



Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 06 de agosto de 2025.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

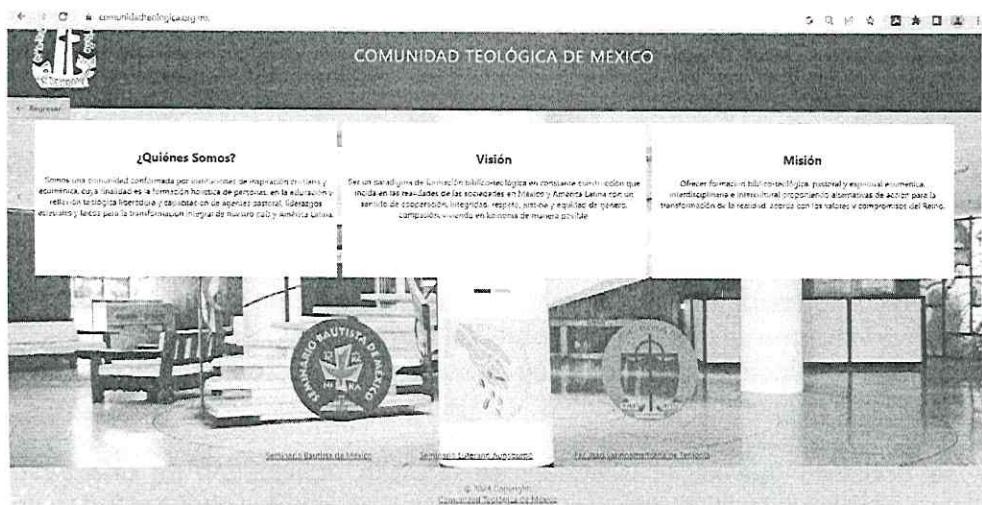
Expediente: PAOT-2025-4676-SOT-1470

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

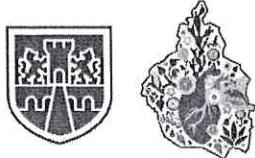
En razón de lo anterior, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Entidad realizó búsqueda en el programa Google Maps identificando que en el domicilio objeto de investigación se anuncia la "Comunidad Teológica de México" con página web <https://www.comunidadteologica.org.mx/>, en la cual se publicita información relacionada con la oferta educativa teológica que ofrecen.



Fuente: Google Maps



Fuente: página web <https://www.comunidadteologica.org.mx/>.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4676-SOT-1470

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Al respecto, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

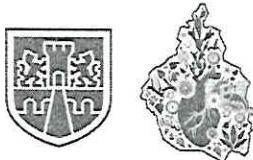
En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, se identificó que al inmueble objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para templos, lugares de culto, instalaciones religiosas y seminarios no se encuentran permitidos; sin embargo, también le aplica la zonificación HM/8/40 (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), que le concede a la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. San Jerónimo (Eje 10 Sur), Tramo W-X de: Periférico a: Av. Revolución, donde los usos de suelo para templos, lugares de culto, instalaciones religiosas y seminarios se encuentran permitidos. -----

En razón de lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-8625-2025 emitido por esta Entidad en fecha 01 de agosto de 2025, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa EBED SA, aportó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 54828-151ULJA25D, de fecha 10 de agosto de 2025, en el cual se certificó, entre otras cosas, que al predio le aplica la zonificación HM/8/40 (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), que le concede a la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. San Jerónimo (Eje 10 Sur), Tramo W-X de: Periférico a: Av. Revolución, donde los usos de suelo para templos, lugares de culto, instalaciones religiosas y seminario se encuentran permitidos. -----

Por otra parte, a petición de esta Entidad mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3923/2025 de fecha 24 de septiembre de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informó que, de la búsqueda realizada en sus registros, no localizó certificado alguno para el predio en cuestión. ---

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó consulta a la página electrónica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México en el apartado "Validación y Consulta de Certificado Digital", en el cual se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 54828-151ULJA25D, de fecha 10 de agosto de 2025, en el cual se certifica que al predio le aplica la zonificación H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para templos, lugares de culto, instalaciones religiosas y seminarios no se encuentran permitidos; sin embargo, también le aplica la zonificación HM/8/40 (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), que le concede a la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. San Jerónimo (Eje 10 Sur), Tramo W-X de: Periférico a: Av. Revolución, donde los usos de suelo para templos, lugares de culto, instalaciones religiosas y seminarios se encuentran permitidos. -----

En conclusión, se constató que en el inmueble se realizan actividades de una escuela teológica denominada "Comunidad Teológica de México", mismas que se encuentran permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4676-SOT-1470

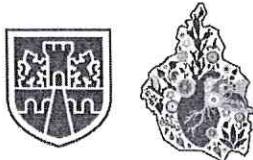
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Cabe señalar que, del 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 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. Se constató un inmueble con portón metálico de acceso vehicular y una caseta de vigilancia en el cual se ostenta una lona con la leyenda "Seminario Bautista de México". Al momento de la diligencia atendió una persona que se ostenta como administradora del lugar refiriendo que se trata de una escuela de estudios teológicos y las instalaciones se usan para actividades propias de la comunidad (misas y reuniones); observando una capilla y edificios con características de aulas. -----
2. De consulta realizada a la página web <https://www.comunidadteologica.org.mx/>, se identificó que para el predio en cuestión se publicita información relacionada con la oferta educativa teológica que ofrecen. -----
3. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, prevé que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para templos y lugares de culto, instalaciones religiosas y seminarios no se encuentran permitidos; y la zonificación HM/8/40 (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), que le concede a la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. San Jerónimo (Eje 10 Sur), Tramo W-X de: Periférico a: Av. Revolución, donde los usos de suelo para templos y lugares de culto, instalaciones religiosas y seminarios se encuentran permitidos. -----
4. Una persona que se ostentó como representante legal de la empresa EBED SA, aportó Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54828-151ULJA25D, de fecha 10 de agosto de 2025, en el cual se certificó, entre otras, que al predio le aplica la zonificación HM/8/40 (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), que le concede a la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. San Jerónimo (Eje 10 Sur), Tramo W-X de: Periférico a: Av. Revolución, donde los usos de suelo para templos y lugares de culto, instalaciones religiosas y seminarios se encuentran permitidos. -----
5. No se desprenden incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), debido que las actividades de templos y lugares de culto, instalaciones religiosas y seminarios se encuentran permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4676-SOT-1470

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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. -----

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 IV y XII, 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. -----

RMGG/EGG