

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5189-SOT-1603

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

31 OCT 2025

Ciudad de México, a

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 número PAOT-2025-5189-SOT-1603, relacionado con la investigación de oficio que corresponde a Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

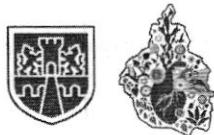
Con fecha 01 de agosto de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Gabriel Mancera número 1514, departamento 305, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 del mismo mes y año.

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 Benito Juárez y la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento 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-2025-5189-SOT-1603

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. -----

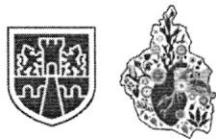
Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales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

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5189-SOT-1603

máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad B: Una vivienda cada 100.00 m² de terreno), en donde el uso de suelo para servicios básicos en oficinas y despachos no se encuentra permitido de conformidad con la tabla de usos de suelo de dicho programa. -----

De un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el domicilio objeto de investigación se identificó un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 5 niveles de altura cada uno, desde vía pública no se observó letrero que ostente datos de alguna denominación y la razón social que señalen que el uso que ejerce el inmueble, no obstante, por sus características físicas es, aparentemente, de uso habitacional (departamentos). -----

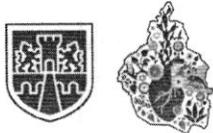
Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-09171-2025 de fecha 18 de agosto de 2025, dirigido al Propietario, Encargado, Representante Legal, Poseedor del inmueble ubicado en el predio objeto de investigación a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran 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 poseedor del inmueble objeto de denuncia, manifestó, entre otros aspectos, lo siguiente: -----

"(...) El suscrito es arrendador del inmueble (...) para lo cual (...) dicho contrato se desprende que el uso que tiene dicho inmueble y para el cual fue arrendado por el suscrito es el de CASA -HABITACIÓN (...) Derivado de lo antes expuesto y toda vez que el suscrito es arrendatario no cuenta en su poder con el Certificado de Uso de Suelo (...) se señala como HECHO NOTORIO que en la entrada del inmueble se encuentra colocada la siguiente placa: (...) Se señala que el suscrito habita para uso personal el inmueble ubicado en: Avenida Gabriel Mancera 1514 interior 305, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, para lo cual se exhiben fotografías del interior de la vivienda a efecto de acreditar lo antes señalado (...)." -----

En relación con lo anterior, de la revisión a las fotografías aportadas por el arrendador se desprende que se trata de una unidad privativa correspondiente a uso habitacional. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-09354-2025 de fecha 19 de agosto de 2025, se solicitó 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 la zonificación aplicable al predio de mérito, así como si el uso de suelo para servicios básicos en oficinas y despachos está permitido conforme a dicha zonificación, asimismo si emitió algún Certificado de Uso de Suelo que lo acredite. Sin que al momento de la emisión del presente Instrumento se tenga respuesta de lo solicitado. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5189-SOT-1603

En conclusión, de las constancias que integran al expediente se desprende que no se constató la existencia de una oficina o despacho, en el predio objeto de investigación, por lo que se configura una imposibilidad legal y material para la continuación de la investigación que nos ocupa, conforme al artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

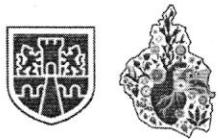
Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de 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. Al predio ubicado en calle Gabriel Mancera número 1514, departamento 305, Colonia del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.0 m² de terreno), en donde el uso de suelo para Servicios básicos de oficinas y despachos de no se encuentran permitidos. -----
2. Del reconocimiento de hechos no se constató la existencia de una oficina o despacho, en el predio objeto de investigación, por lo que se configura una imposibilidad legal y material para la continuación de la investigación que nos ocupa, conforme al artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial 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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5189-SOT-1603

----- 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 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 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. -----

SSJ/JHM/GBM