



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3518-SOT-1118

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 contenido en el expediente número PAOT-2025-3518-SOT-1118, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

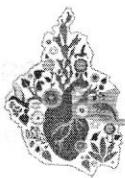
Con fecha 29 de mayo de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en la terraza de calle Rio Nilo número 25, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de junio de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) como es: la Ley de Desarrollo Urbano para Distrito Federal, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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)**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la **Ley de Desarrollo Urbano** del Distrito Federal, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la ahora 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.

El artículo 48 de la Ley antes citada define al Ordenamiento Territorial, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto **establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la ahora Ciudad de México, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación.** -----

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 se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su demarcación territorial. -----

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé 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 (...).** -----

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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3518-SOT-1118

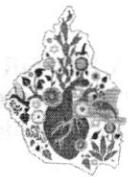
En razón de lo antes expuesto, derivado de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, colonia Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la **zonificación H tipo B/5/20/B** (Habitacional tipo B, 5 niveles máximo de construcción y/o 15 m de altura , 20% mínimo de área libre, una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), **donde el uso de suelo para eventos sociales no aparece dentro de la tabla de usos de suelo permitido.**-----

En este sentido, durante el reconocimiento de fecha 03 de julio de 2025, realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el domicilio objeto de denuncia, se constató un inmueble preexistente de cinco niveles, sobre la azotea se observan estructuras metálicas delimitando el predio y lo que presumiblemente es una terraza, la misma que se observa desde una vista lateral, una persona que se encontraba al exterior del predio señaló que los eventos se llevan a cabo en la terraza central, no obstante una persona con la que se estableció comunicación telefónica y quien se ostentó como parte del equipo de administración del edificio, señaló desconocer de los eventos que se realizan, e informó que el propietario no se encontraba en el sitio.-----

Asimismo, durante dicha diligencia se notificó el oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 07 de julio de 2025, una persona que se ostentó como administrador del condominio inquilino manifestó que los departamentos son destinados a casa habitación, debido a la Constitución de Régimen de Propiedad en Condómino, señalando que de los departamentos no se han destinado ni se destinan a uso comercial o cualquier otro que no sea el otorgado en el Certificado de Uso de Suelo, adjuntando únicamente instrumentos notariales, donde consta la Constitución del Régimen de Propiedad de Condómino .-----

Por otro lado, se 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 expidió el Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, para el predio ubicado en calle Rio Nilo número 25, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, que acredite el uso de suelo para eventos sociales, sin que a la fecha de la emisión de la presente resolución haya respuesta.-----

Toda vez que no se cuenta con respuesta por parte, de la Dirección antes citada, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica, en su apartado de Antecedentes, se advierte la emisión de tres Certificado de Zonificación para Usos de Suelo, como se observa a continuación, mismos que ratifican la zonificación antes citada (zonificación H tipo B/5/20/B (Habitacional tipo B, 5 niveles máximo de construcción y/o 15 m de altura , 20% mínimo de área libre, una



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3518-SOT-1118

vivienda por cada 70 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno) y en los que señala que los uso no especificados en esa tabla están prohibidos. -----

**Antecedentes**

| Trámite   | Fecha de solicitud | Giro Cer                        |
|---|--------------------|---------------------------------|
| SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO | 2016-11-14         | <a href="#">Ver certificado</a> |
| SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO | 2016-02-17         | <a href="#">Ver certificado</a> |
| SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO | 2015-02-06         | <a href="#">Ver certificado</a> |

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de eventos sociales que se realizan en la terraza del predio objeto de denuncia, sin que al momento de la emisión de la presente resolución haya respuesta. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde marzo de 2022** el inmueble presenta fachada de cinco niveles, con las características señaladas en el reconocimiento de hechos realizado en **julio de 2025** por personal adscrito a esta unidad administrativa: -----

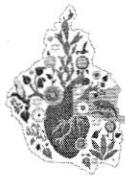


Fuente: Google Maps, marzo de 2022



Fuente Reconocimiento de hechos PAOT julio2025

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en calle Rio Nilo número 25, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la **zonificación H tipo B/5/20/B** (Habitacional tipo B, 5 niveles máximo de construcción y/o 15 m de altura, 20% mínimo de área libre, una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), **donde el uso de suelo para eventos sociales no aparece dentro de la tabla de usos de suelo permitido**, en este sentido y considerando la consulta en el Sistema de Información Geográfica, donde en los tres Certificado de Zonificación para Usos de Suelo, donde señalan que los uso no especificados en esa tabla



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3518-SOT-1118

están prohibidos, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, en la terraza de dicho predio, las actividades para eventos sociales, está prohibido.-----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo, solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-06813-2025, de fecha 19 de junio de 2025, remitiendo a esta Subprocuraduría copia certificada de la resolución emitida al efecto en la que se hayan impuesto las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

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 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 Río Nilo, número 25, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Benito Juárez le corresponde la **zonificación H/5/15/20/** (Habitacional Tipo B, 5 niveles máximo de construcción y/o 15 metros de altura, 20%), **donde el uso de suelo para eventos sociales no aparece dentro de la tabla de usos de suelo permitido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado, se constató un inmueble preexistente de cinco niveles de uso habitacional; sin embargo, durante la diligencia, una persona informó que los eventos se realizan en la terraza central. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo, solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-06813-2025, de fecha 19 de junio de 2025, remitiendo a esta Subprocuraduría copia certificada de la resolución emitida al efecto en la que se hayan impuesto las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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. -----

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



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3518-SOT-1118

----- 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 y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**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/MIEM