



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5784-SOT-1759

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 ENE 2026**

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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-5784-SOT-1759, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 27 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 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) y ocupación de la vía pública, derivado de las actividades de bodegas que se realizan en el predio ubicado en Retorno 25 de Fray Servando Teresa de Mier número 14, Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de septiembre de 2025.

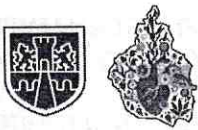
Para la atención de la denuncia presentada, se realizó los reconocimientos de hechos, solicitud de información y verificación a la autoridad competente, así también, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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) y ocupación de la vía pública, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles; así como el Reglamento de Tránsito, todas de la Ciudad de México.

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

[Handwritten signatures and marks in blue and orange ink on the right margin]



En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ocupación de la vía pública

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. -----

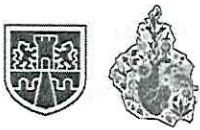
Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos 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-2025-5784-SOT-1759

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. -----

Por cuanto hace a la ocupación de la vía pública, el artículo 11 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que está prohibida la utilización de la vía pública, para la prestación de los servicios o la realización de las actividades propias del establecimiento mercantil.-

Asimismo, el artículo 29 del Reglamento de Tránsito, establece que, al estacionarse u ocupar la vía pública, se deberá hacer de forma momentánea, provisional o temporal, sin que represente una afectación al desplazamiento de peatones y circulación de vehículos, o se obstruya la entrada o salida de una cochera. -----

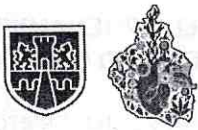
Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/3/25/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno). **En donde el uso de suelo para bodegas, se encuentra prohibido, de conformidad a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Venustiano Carranza.** -----

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de octubre de 2025, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por barda preexistente y lamina en su parte superior, así como un portón, en el interior se observó cubierta una de ellas a base de lámina tipo arco techo y otra de lámina acanalada; a través de un resquicio en el portón, se observó la acumulación de material de diferentes tipos, no se constató letrero con datos de alguna denominación y/o razón social que indique las actividades que se realizan al interior. Por otra parte, no se constató la ocupación de la vía pública frente al predio investigado. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-10748-2025, de fecha 17 de septiembre de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal 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.

Al respecto, mediante escrito presentado en la oficialía de partes de esta Subprocuraduría, el día 15 de octubre de 2025, una persona quien se ostenta como propietaria del inmueble, realizó las siguientes manifestaciones: -----

[Handwritten blue and red marks on the right margin]



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5784-SOT-1759

"(...) El inmueble antes mencionado que es de mi peculio, lo adquirí como lote de terreno y la suscrita no cuenta con la capacidad económica para edificar una casa actualmente, dicho terreno en el estado físico en que se encuentra no causa perjuicio a mis vecinos, ES FALSO QUE SEA UNA BODEGA como se afirma en el expediente en que comparezco (...)". -----

No obstante a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10611-2025, de fecha 15 de septiembre de 2025, esta Subprocuraduría 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 bodegas, se encuentra permitido en el predio de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza, sin que a la fecha de la emisión del presente oficio se cuente con respuesta alguna. -----

En este sentido, mediante oficio número PAOT-05-300/300-10579-2025, de fecha 15 de septiembre de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya proporcionado respuesta. -----

Durante un último reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 25 de noviembre de 2025, se constató al interior diversos artículos aculados, sin embargo, al momento de la diligencia no se constató denominación, actividad alguna y/o indicios del funcionamiento de una bodega en el predio investigado, así como tampoco la ocupación de la vía pública al exterior del predio investigado. -----

En conclusión, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Retorno 25 de Fray Servando Teresa de Mier número 14, Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza, no se constataron las actividades ni el funcionamiento de bodegas en el predio investigado; asimismo en cuanto a la ocupación de la vía pública no se constató la ocupación de esta en el frente del predio. Por lo que, existe una imposibilidad material para continuar con la sustanciación de la presente denuncia de conformidad con el artículo 27 fracción III y 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 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5784-SOT-1759

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 Venustiano Carranza, al predio ubicado en Retorno 25 de Fray Servando Teresa de Mier número 14, Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza, le aplica la zonificación H/3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno). En donde el uso de suelo para bodegas, se encuentra prohibido, de conformidad a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Venustiano Carranza. -----
2. De las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron las actividades ni el funcionamiento de bodegas en el predio investigado; asimismo en cuanto a la ocupación de la vía pública, no se constató la ocupación de esta en el frente del predio. Por lo que, existe una imposibilidad material para continuar con la sustanciación de la presente denuncia de conformidad con el artículo 27 fracción III y 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. -----

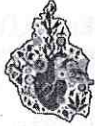
En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, 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. -----

31



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5784-SOT-1759

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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/JHM/ARR