

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3684-SOT-1173

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 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, 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-2025-3684-SOT-1173**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en **materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)** por la operación de un consultorio dental en el predio ubicado en **Calle Lope de Vega número 337 departamento 1, Colonia Polanco V sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 16 de junio de 2025. -----

Para la atención de la presente investigación, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN 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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento)** como lo son: la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todas vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia "Polanco", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y Establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

Al respecto, el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México. ---

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso de suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

Sobre el particular, el artículo 15 del Reglamento de la Ley referida en los párrafos anteriores, establece el procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o la micro o pequeña industria, además refiere que, **en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se establecerán los casos en que no podrá aplicarse el procedimiento a que se refiere este artículo.** -----

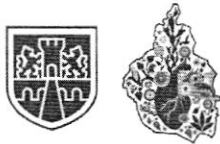
A su vez, el artículo 15 Bis del Reglamento en cita, refiere que las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, además la vigencia del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso de suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. -----

A mayor abundamiento de conformidad con el **artículo 42 Quinquies** de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se establece que el procedimiento para el cambio de uso de suelo en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto. Sin embargo, **el procedimiento al que se refiere este artículo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano.** -----

Por otra parte, los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

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

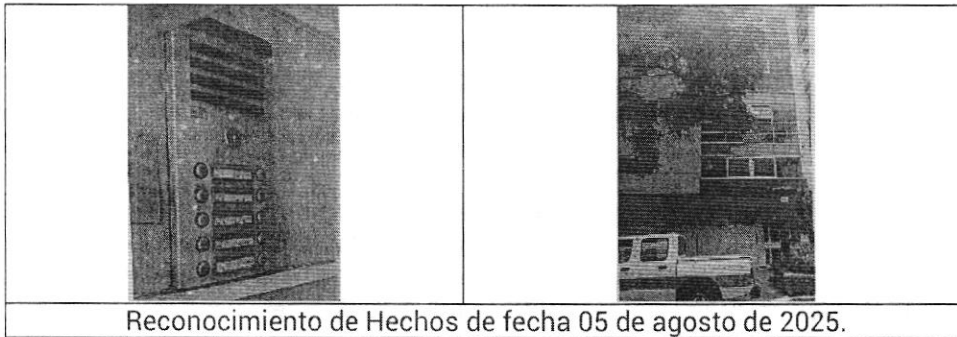
Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia "Polanco", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, donde el uso de suelo para consultorio dental **se encuentra prohibido**, de acuerdo con la tabla de usos de suelo que forma parte del Programa Parcial en comento. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3684-SOT-1173

Sobre el particular, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, donde se constató un inmueble de 6 niveles en cuya entrada principal hay diversos timbres, cabe señalar que no se observa publicidad o razón social alguna ni en fachada ni en timbres relacionada con algún establecimiento, no obstante se procedió a llamar al marcado con el número 1, atendió una persona del sexo femenino quien refiere ser empleada de un consultorio dental. Cabe señalar que no se observa desde el exterior dicho consultorio, tal como se observa a continuación. -----



Reconocimiento de Hechos de fecha 05 de agosto de 2025.

Al respecto, se emitió el oficio número **PAOT-05-300/300-07068-2025 de fecha 23 de junio de 2025**, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado, Responsable y/o Representante Legal, del inmueble de mérito, a efecto de que presentara ante esta Subprocuraduría las documentales que amparen la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble de mérito; por lo que mediante escrito a esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como poseedor del inmueble objeto de denuncia, manifestó que desde 1991 en dicho inmueble se ejerce el uso de consultorio dental y proporcionó como medios probatorios, copias simples, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- 1- Declaración de Apertura número 393, signada por la entonces Delegación Miguel Hidalgo para el establecimiento con giro de consultorio dental. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad emitió el oficio **PAOT-05-300/300-06863-2025 de fecha 23 de junio de 2025**, por medio del cual se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, por lo que la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la mencionada Secretaría, informó mediante oficio **SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/4667/2025 de fecha 11 de noviembre de 2025**, que si bien al predio de mérito le aplica la zonificación **H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, el mismo cuenta con antecedente de un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con fecha de expedición de 21 de octubre de 2025 y folio número 26644-201GACO25, en el cual se reconoce el uso para "consultorios dentales del sector privado" en una superficie de 115.00 m², es importante señalar que el certificado mencionado anteriormente es de bajo impacto. -----

Concatenando con lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-7135-2025 de fecha 26 de junio de 2025 emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el establecimiento de mérito, cuenta con antecedente de Aviso o Permiso



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta alguna por esa Dirección Ejecutiva. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-7138-2025 de fecha 26 de junio de 2025 emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) al predio objeto de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan. -----

De lo antes expuesto, resulta importante señalar que para el funcionamiento del establecimiento con giro de consultorio dental en el predio ubicado **Calle Lope de Vega número 337 departamento 1, Colonia Polanco V sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, se cuenta con **Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 26644-201GACO25** tramitado ante la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, sin embargo resulta importante señalar que **dicho predio se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia "Polanco" dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo**, lo anterior cobra sentido pues **el artículo 15 Bis** del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, prevé que **el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal** hasta en tanto se realice el cambio de uso de suelo, sin embargo dicho ordenamiento **se contrapone a lo establecido en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano citada, pues de acuerdo con dicho artículo, el procedimiento de cambio de uso de suelo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano.** -----

De tales consideraciones, resulta necesario señalar que el **artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano** de la Ciudad de México, prevé que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, **supuesto legal que como ha sido señalado se actualiza en el caso que se analiza.** -----

Por otro lado, corresponde a la Dirección General de Asunto Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, realizar las acciones legales correspondientes con el fin de promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten, en contra del **Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 26644-201GACO25**, de fecha 21 de octubre de 2025, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano antes mencionada, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el estado que guarda la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), solicitada previamente por esta Subprocuraduría, relacionada con el predio objeto de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la resolución emitida para tales efectos. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3684-SOT-1173

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, 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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia "Polanco", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para consultorio dental se encuentra prohibido, de acuerdo con la tabla de usos de suelo que forma parte del Programa Parcial en comento. -----
2. Del reconocimiento de los hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 6 niveles en cuya entrada principal hay diversos timbres, cabe señalar que no se observa publicidad o razón social alguna ni en fachada ni en timbres relacionada con algún establecimiento, no obstante se procedió a llamar al marcado con el número 1, atendió una persona del sexo femenino quien refiere ser empleada de un consultorio dental. -----
3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que cuenta con antecedente de un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 26644-201GACO25, en el cual se reconoce el uso para "consultorios dentales del sector privado" en una superficie de 115.00 m². -----
4. Si bien el establecimiento con giro de consultorio dental cuenta con **Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 26644-201GACO25**, resulta importante señalar que **dicho predio se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia "Polanco" dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, lo anterior cobra sentido pues el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, prevé que el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo, sin embargo dicho ordenamiento se contrapone a lo establecido en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano citada, pues de acuerdo con dicho artículo, el procedimiento de cambio de uso de suelo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----**
5. Corresponde a la Dirección General de Asunto Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, realizar las acciones legales correspondientes con el fin de promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten, en contra del **Certificado de Uso de Suelo por** -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Reconocimiento de Actividad con número de folio 26644-201GACO25, de fecha 21 de octubre de 2025, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano antes mencionada, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

- 6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el estado que guarda la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), solicitada previamente por esta Subprocuraduría, relacionada con el predio objeto de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la resolución emitida para tales efectos. -----

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**, 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, a la Dirección General de Asunto Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, ambas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JEP/MARM/LDCM