

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3770-SOT-1197

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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-3770-SOT-1197, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de junio de 2025, una persona que en apego a lo dispuesto en el artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Cerrada Rio de Janeiro número 10, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de junio de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitud de información y visita de verificación a las autoridades correspondientes 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, VIII, IX y X 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 lo es: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), su Reglamento y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3770-SOT-1197

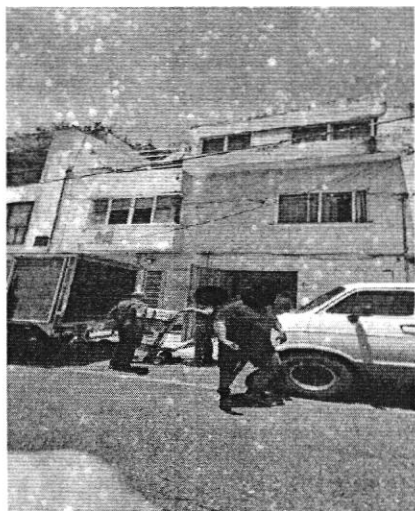
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

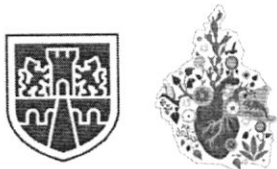
El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de área libre, densidad Media una vivienda cada 50.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para **bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentra prohibido.** -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de fecha 05 de agosto de 2025, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, sobre la vía vehicular frente al inmueble denunciado se observaron 3 camionetas, así como personal descargando e ingresando cajas con bebidas y alimentos; advirtiendo que la cochera es utilizada como bodega de productos perecederos como son quesos, champiñones, galones de aceite, entre otros productos. -----

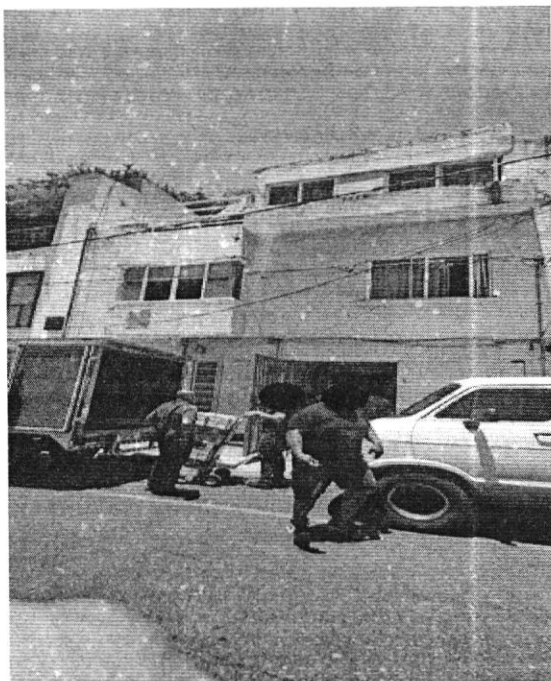


SopORTE fotográfico tomado durante el reconocimiento de hechos de fecha 05 de agosto de 2025



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3770-SOT-1197



Soporte fotográfico tomado durante el reconocimiento de hechos de fecha 05 de agosto de 2025

En razón de lo anterior, y a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio PAT-05-300/300-7937-2025, de fecha 15 de julio de 2025, al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del predio denunciado. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como arrendatario del inmueble denunciado, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 21 y 27 de agosto y; 19 de noviembre de 2025, realizó las siguientes manifestaciones: -----

*"(...) el arrendamiento se otorgó para uso **habitacional**, por lo que resulta evidente que el destino pactado del bien inmueble se circunscribe a dicho fin (...)"*. -----



Y presentó como prueba, copia simple de los siguientes documentos: -----

1. Contrato de arrendamiento en el que se señala que el uso que se le dará al inmueble será habitacional. -----
2. 9 fotografías del interior de la cochera, en las que se advierte que el uso que se la es de estacionamiento, sin advertir actividades de bodega de productos no perecederos. -----

f
Por lo anterior, y a efecto de recabar mayores elementos para acreditar el uso que se ejerce en el inmueble, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-07863-2025 de fecha 15 de julio de 2025, solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si expidió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de bodegas para el inmueble denunciado, sin que al momento de emisión de la presente se cuente con la información solicitada. -----

o
No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 16 de junio de 2025 y 28 de enero de 2026, realizó una consulta a la página electrónica del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG SPOTMET) (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080>), referente a la consulta de Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, de las cuales se levantaron las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que asentó que no se advierte la existencia de trámite de Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo para el inmueble denunciado. -----

↙
Por consiguiente, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-08386-2025, de fecha 25 de julio de 2025, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, sin que al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3770-SOT-1197

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Cerrada Rio de Janeiro número 10, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de área libre, densidad Media una vivienda cada 50.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para **bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentra prohibido.** ----
2. Si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron elementos indicativos del uso de bodega en el inmueble denunciado el cual se encuentra prohibido de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de las pruebas aportadas por la persona arrendataria del inmueble denunciado y de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en la página de internet, no se advierten elementos suficientes que indiquen que se realicen actividades de bodega en la cochera del inmueble denunciado. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada en el oficio PAOT-05-300/300-08386-2025, enviando copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3770-SOT-1197

----- **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, así como a la dirección General Jurídico y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

CUARTO.- 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/PRVE/EARG/DOV