

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5670-SOT-1728

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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2025-5670-SOT-1728**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 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), por las actividades de un establecimiento mercantil con giro de consultorio médico, que opera en el inmueble ubicado en Calle San Pablo número 38, interior 2, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de septiembre de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizó reconocimiento de hechos, se solicitó información a las autoridades 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, 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 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 Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento ambas para la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5670-SOT-1728

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. -

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. ----

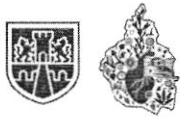
Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -

Asimismo, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le aplica las zonificaciones HC*/20 (Habitacional con comercio en planta baja, número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica, 20% mínimo de área libre) y H*/20 (Habitacional, número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica, 20 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para consultorios para: odontólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, se encuentran permitidos en ambas zonificaciones, de conformidad con la tabla de usos del suelo, del Programa en cuestión. -----

Al respecto, en fecha 14 de noviembre de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se advirtió la existencia de un inmueble preexistente conformado por tres niveles de altura, el cual cuenta en planta baja con dos locales comerciales, el primero con giro de farmacia que ostenta un letrero con la leyenda "Farmacia Buena Vista", y el

31



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EXPEDIENTE: PAOT-2025-5670-SOT-1728

segundo con giro de venta de bicicletas, identificando una lona donde se lee "BENOTTO". Desde vía pública no se observó letrero denominación y/o razón social o cualquier otro elemento que permita inferir el uso que se le da al inmueble adicionalmente a los antes descritos. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría, giró el oficio PAOT-05-300/300-10393-2025 con fecha 08 de septiembre de 2025, al propietario, encargado, representante legal y/o poseedor del establecimiento denunciado, 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 recibido en la Oficialía de partes de esta Procuraduría, en fecha 25 de noviembre de 2025 una persona que se ostentó como usuario del inmueble objeto de investigación, la cual manifestó que: -----

"(...)

Se hace constar que no soy la propietaria del inmueble, sino "promitente arrendataria" del inmueble antes señalado; por lo que la regularización del Uso de Suelo corresponde exclusivamente a la dueña del predio, quien ya se encuentra gestionando dicho trámite ante SEDUVI.

(...)"

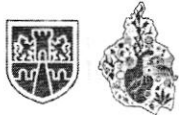
De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprenden fotografías en las que se observa la existencia de un consultorio médico al interior del inmueble ubicado en Calle San Pablo número 38, interior 2, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

En conclusión, el uso de suelo de consultorio médico se encuentra permitido en la zonificación aplicable al predio ubicado en Calle San Pablo número 38, interior 2, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con la Tabla de Usos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, sin que dicha situación exima al titular del establecimiento mercantil de cumplir con los permisos y autorizaciones correspondientes en las materias aplicables. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprenden fotografías en las que se observa la existencia de un consultorio médico al interior del inmueble ubicado en Calle San Pablo número 38, interior 2, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EXPEDIENTE: PAOT-2025-5670-SOT-1728

- 2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le aplica las zonificaciones HC*/20 (Habitacional con comercio en planta baja, numero de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica, 20% mínimo de área libre) y H*/20 (Habitacional, numero de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica, 20 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para consultorios para: odontólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, se encuentran permitidos en ambas zonificaciones, de conformidad con la tabla de usos del suelo, del Programa en cuestión, sin que dicha situación exima al titular del establecimiento mercantil de cumplir con los permisos y autorizaciones correspondientes en las materias aplicables. -----

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: -----

----- 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. -----

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 la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/JHM/RCV