



**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2531-SOT-786

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **27 MAR 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-2025-2531-SOT-786**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

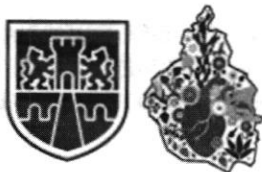
**ANTECEDENTES**

Con fecha 15 de abril 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 taller de herrería ubicado en **calle Rodríguez Saro número 604 (azotea), colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de abril de 2025. ---

Para la atención de la denuncia presentada, 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 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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 del Distrito Federal y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----



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

RECIBO RAM 12

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

La **Ley de Desarrollo Urbano** del Distrito Federal, 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. -----

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. -----

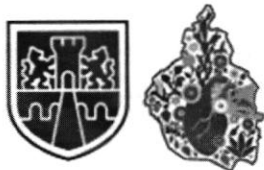
Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales**, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los **instrumentos 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 en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé que "(...) *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los*

Handwritten mark on the left margin.

Handwritten signature on the right margin.



*programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)*. -----

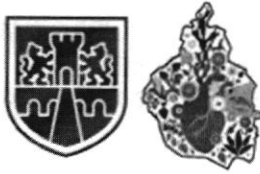
Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que **la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas**; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno), **donde el uso de suelo para taller de herrería se encuentra prohibido**. -----

En fecha 04 de agosto de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, en la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de dos niveles, al momento de la diligencia no se constataron actividades de herrería, ni ruidos de trabajo de herrería, ni trabajadores, la persona que atendió la diligencia indico que suministra materiales, además se observó por la puerta entre abierta que al interior había una mesa de trabajo y maquinaria. -----

Adicionalmente, en la diligencia citada en el párrafo que antecede, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-5737-2025, de fecha 296 de mayo de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del predio objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito de fecha 08 de agosto de 2025, una persona que se ostentó como habitante del inmueble ubicado en calle Rodríguez Saro número 604, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, realizó diversas manifestaciones consistentes "(...) **NO EXISTE, NI HA EXISTIDO ningún taller de herrería (...)** se trata de una casa habitación, en la que han vivido desde el año 2012 (...) Durante los meses de agosto y septiembre de 2020, se colocó un techo de lámina en una sección de la azotea, para cubrir el área contra lluvia y sol, lo que implicó realizar algunas actividades de corte y soldadura (...) Estas actividades se realizaron entre semana en



**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

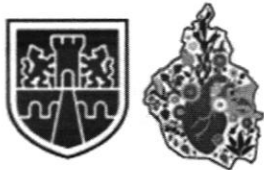
EXPEDIENTE: PAOT-2025-2531-SOT-786

horarios variables de entre 10 am y 5 pm. (...) En 2022 durante las vacaciones de mi hijo se fabricó en casa unos estantes (...) desde entonces y a la fecha, no hemos tenido necesidad de hacer reparaciones, ni ninguna otra actividad que implique hacer ruido que rebase los muros de la casa. (..)". Asimismo, aportó 4 imágenes fotográficas en las que se advierten trabajos de herrería de una estructura metálica, personas soldando y un estante de metal, dichas imágenes refieren como fecha de trabajo agosto – septiembre de 2020. -----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-5663-2025, de fecha 26 de mayo de 2025, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de la investigación. En respuesta, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3822/2025 de fecha 17 de septiembre de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas informo que no se localizó antecedente alguno que tenga como permitido el uso del suelo para "herrería", por lo que el aprovechamiento de uso para **herrería se encuentra prohibido** para el inmueble de referencia. -----

En este marco, mediante oficio PAOT-05-300/300-05787-2025, de fecha 27 de mayo de 2025, se solicitó a Dirección General de Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) por las actividades de herrería que se realizan en el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV"A"/11203/2025 de fecha 08 de septiembre de 2025, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación Administrativa "A" adscrita a esa Dirección General informó que programó y ejecuto visita de verificación con número de expediente DVA/A/EM/247/2025, por lo que las constancias fueron canalizadas a la Subdirección Calificadora de Infracciones, de la Alcaldía para la respectiva substanciación del procedimiento administrativo. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría mediante acta circunstanciada en fecha 24 de abril de 2024. realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que desde **septiembre 2024 hasta agosto de 2025**, se encuentra un inmueble preexistente de 3 niveles delimitado por un portón vehicular, en las imágenes obtenidas en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, se advierte que el inmueble conserva las mismas características físicas en fachada y un zaguán metálicos, sin ostentar letrero de algún establecimiento mercantil con giro de taller de herrería tal como se advierte en las siguientes imágenes:-----



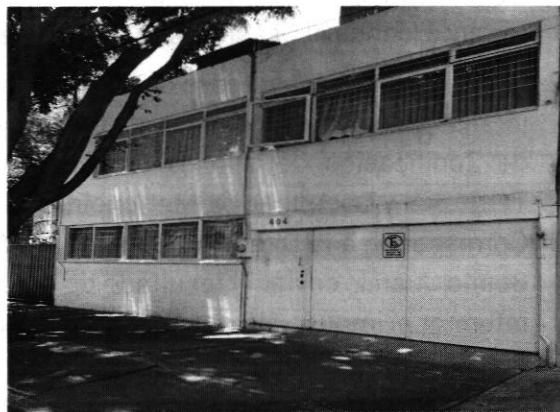
**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2531-SOT-786



Septiembre 2024



Agosto 2025

Fuente: Google Maps y reconocimiento de hechos realizado por PAOT.

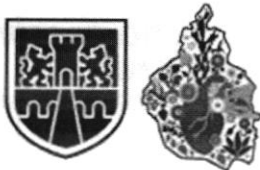
De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en **calle Rodríguez Saro número 604 (azotea), colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez le aplica la zonificación **H3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno), donde el **uso de suelo para herrería, se encuentran prohibido.** -----

Corresponde a la Dirección General Jurídico de Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez enviar el resultado de la visita de verificación con número de expediente DVA/A/EM/247/2025, e informar si impuso alguna medida y/o sanción aplicable. -----

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 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 Rodríguez Saro número 604 (azotea), colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de -----



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2531-SOT-786

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

- construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno), donde el **uso de suelo para herrería, se encuentran prohibido.** -----
- 2. No se constató actividades de herrería en el inmueble objeto de la investigación, sin embargo, al interior se observó una mesa de trabajo y maquinaria, aunado a que no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----
- 3. Corresponde a la Dirección General Jurídico de Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación expediente DVA/A/EM/247/2025, e informar si impuso alguna medida y/o sanción aplicable. -----

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

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y Dirección General Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/MAZA/AHG