

**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-2026-1746-SOT-605

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **01 JUL 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 y VI**, 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-2026-1746-SOT-605**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

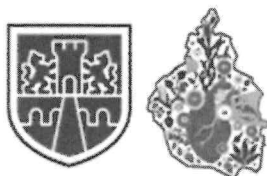
ANTECEDENTES

Con fecha 24 de marzo de 2026, 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades del establecimiento mercantil denominado "Academia de Idiomas TEAM" que opera en la planta baja del predio ubicado en **calle Fresno número 24, colonia Santa María la Ribera, alcaldía Cuauhtémoc**; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de abril de 2026. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes" adscrito al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc. En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



**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-2026-1746-SOT-605

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

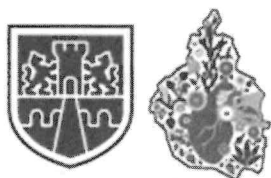
Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que "(...) *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.* (...)". -----

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 del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que se hubieren generado por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Además, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su capítulo I artículo 158 fracción II tercer párrafo, que "(...) *Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas (...)*". -----

En ese tenor, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Ribera, Atlapampa y Santa María Insurgentes" adscrito al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en la cual de acuerdo con la tabla de usos de suelo anexa al Programa Parcial, el giro de **"academia de idiomas"**, **se encuentra PROHIBIDO**. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha de 06 de mayo de 2026 realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, de lo cual se circunstanció un inmueble con cuatro niveles de altura de carácter preexistente, el cual cuenta con tres accesorias en planta baja, una de ellas se identificó con un letrero con la leyenda de "American Team-Escuela de Idiomas", sin embargo **esa accesoria se encontró cerrada y con características físicas que evidenciaron que se encontraba deshabitada**; asimismo se consultó a una persona que se ostentó como propietaria de un establecimiento colindante respecto al funcionamiento de la academia, quien informó que la accesoria en cuestión se encontraba cerrada hace dos meses aproximadamente. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2026-1746-SOT-605

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

Durante dicha diligencia se notificó por instructivo el oficio **PAOT-05-300/300-03205-2026** de fecha 16 de abril de 2026, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado, Representante Legal y/o Responsable del Establecimiento de mérito, toda vez que no fue atendido por persona alguna el citatorio para la notificación del mismo colocado en la fachada el 04 de mayo de 2026, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponda y en su caso presentara pruebas que a su derecho convengan respecto a contar con las documentales en materia de uso de suelo con las que acreditara la legalidad del aprovechamiento del uso del suelo para academia de idiomas.

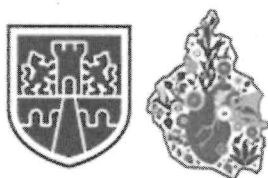
En respuesta, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble investigado, manifestó por medio de escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Subprocuraduría en fecha de 14 de mayo de 2026, **que el establecimiento investigado estuvo en arrendamiento hasta el 30 de abril de 2026, encontrándose a la fecha de presentación de su escrito, desocupado**; sin embargo, dicha persona indicó que en el momento que sea arrendado nuevamente el local garantiza que será en uno de los giros permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes" adscrito al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc. Además, presentó como medios probatorios, entre otros, copia simple de la siguiente documental solicitada por esta entidad: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 33033-151FABE26D, expedido en fecha de 14 de mayo de 2025, en el cual indica como domicilio calle **Fresno 24 interior B**, colonia Santa María la Ribera, alcaldía Cuauhtémoc. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha de 24 de junio de 2026, realizó la consulta de dicho instrumento en el sitio web de METRÓPOLIS denominado "Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital", así como en la herramienta "Validar Certificado", vinculada al siguiente enlace: <http://certificadodigital.cdmx.gob.mx:8080/CertificadoDigital/certificado/validacionCertificado>, en donde se ingresaron los datos correspondientes del certificado, consistentes en la cuenta catastral, folio y cadena de verificación, corroborándose su existencia. -----

En ese sentido, se realizó la revisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 33033-151FABE26D, el cual establece la zonificación **H/3/20** (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) y en el apartado de **USOS DEL SUELO**, **no se identifica en el listado de usos de suelo el giro de escuela o academia de idiomas, por lo que dicho uso se encuentra PROHIBIDO**. -----

Por otra parte, en respuesta al oficio **PAOT-05-300/300-03276-2026** de fecha 17 de abril de 2026, la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante el oficio **CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1836/2026** de fecha 21 de mayo de 2026, que el 30 de abril de 2026 personal especializado en funciones de verificación del



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2026-1746-SOT-605

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

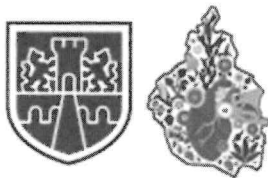
Instituto de Verificación Administrativa, adscrito a esa alcaldía, **acudió al predio de mérito con el fin de realizar visita de verificación, sin embargo el estatus de la misma fue determinado como inejecutada**, toda vez que al apersonarse en el lugar se identificó un establecimiento mercantil con denominación de "Escuela de idiomas", **a lo cual una persona que se ostentó como ocupante refirió que dicho establecimiento ya no existe en ese lugar, y permitió el acceso al local observándose el interior desocupado y sin actividad alguna, por lo que no se constató algún tipo de establecimiento en ese momento.** -----

Ahora bien, la persona denunciante realizó diversas manifestaciones en fecha de 01 de junio de 2026, recibidas en la bandeja de entrada del correo electrónico de jmunoz@paot.org.mx, en donde entre otros, **indicó el desmantelamiento del local de la academia de idiomas, ocurrido el día 30 de mayo de 2026**, y compartió como medios probatorios 5 archivos en vídeo donde se observa la fachada del local de mérito y en su interior una persona realizando presuntamente trabajos de retiro de acabados y desmantelamiento del mismo. -----

Finalmente, de las constancias que obran en el expediente, se concluye que **en el domicilio y local objeto de investigado operó un establecimiento mercantil con giro de academia de idiomas bajo la denominación "Academia de Idiomas TEAM" el cual contravino al uso de suelo permitido conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes" adscrito al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc**, por lo que se encontraba en franca violación del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, sin embargo, de las documentales que obran en autos se advierte que dicho **establecimiento ya no opera en el domicilio señalado, circunstancia que se acredita con el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, así como de la visita de verificación con estatus de inejecutada por encontrarse el local desocupado y sin actividad, realizada por la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc.** ----

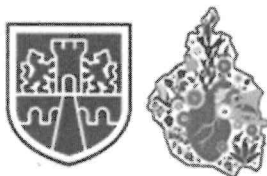
Por lo anterior, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución administrativa, cuando exista una **imposibilidad material** para continuar con la investigación. Lo anterior, sin que resulte procedente la emisión de medidas administrativas o la continuación de las diligencias de investigación, al haber cesado los hechos que dieron origen a la denuncia y no existir actividad alguna susceptible de ser verificada en el momento de emitirse la presente resolución. -----

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. Al local ubicado en la planta baja del predio ubicado en **calle Fresno número 24, colonia Santa María la Ribera, alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes" adscrito al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde zonificación **H/3/20**, en la cual el uso de suelo para **"academia y/o escuela de idiomas"**, se encuentra **PROHIBIDO**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos, se constató una accesoria con la denominación de "American Team-Escuela de Idiomas", sin embargo el local se encontró cerrado y con características que evidenciaban su desocupación. -----
3. Una persona que se ostentó como propietaria del inmueble investigado, manifestó por medio de escrito que el establecimiento investigado **estuvo en arrendamiento hasta el 30 de abril de 2026, encontrándose actualmente desocupado**, y presentó copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 33033-151FABE26D, expedido en fecha de 14 de mayo de 2025, en el cual indica como domicilio calle **Fresno 24 interior B, colonia Santa María la Ribera, alcaldía Cuauhtémoc**. -----
4. Se realizó la revisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 33033-151FABE26D, el cual establece la zonificación **H/3/20** (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) y en el apartado de **USOS DEL SUELO, no se identifica en el listado de usos de suelo el giro de escuela y/o academia de idiomas, por lo que dicho uso se encuentra PROHIBIDO**. -----
5. La **Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc**, informó que personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa, adscrito a esa alcaldía, **acudió al predio con el fin de realizar la visita de verificación, sin embargo el estatus de la misma fue determinado como inejecutada, el local se observó desocupado y sin actividad alguna, por lo que no se constató algún tipo de establecimiento en ese momento**. -----
6. Por lo anterior, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución administrativa, cuando exista una **imposibilidad material** para continuar con la investigación. Lo anterior, sin que resulte procedente la emisión de medidas administrativas o la continuación de las diligencias de investigación, al haber cesado los hechos que dieron origen a la denuncia y no



**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-2026-1746-SOT-605

existir actividad alguna susceptible de ser verificada en el momento de emitirse la presente resolución. -----

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 sustancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias, las cuales deberán 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 y VI**, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que, en caso de conocer actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que puedan constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO. - Notifíquese a la persona denunciante, 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. -----

IGP / MARM / AGC