

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1503-SOT-437

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 JUN 2025**

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-2025-1503-SOT-437, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de marzo 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de guardería que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Privada Tlatempa número 20 (cuenta catastral 754_043_55), Colonia San Bartolo Ameyalco, Alcaldía Álvaro Obregón, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitud de información a la autoridad competente 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 BIS, 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.

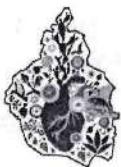
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como es Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

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).

Durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, desde vía pública se observó un predio conformado por dos inmuebles preexistentes de dos niveles de altura con características de uso habitacional, identificando patios y/o áreas de cocheras delimitadas por cercas de colores donde se encuentra el denominativo "El Castillo de los Peques", que a decir de la persona que atendió la diligencia se realizan actividades de guardería.



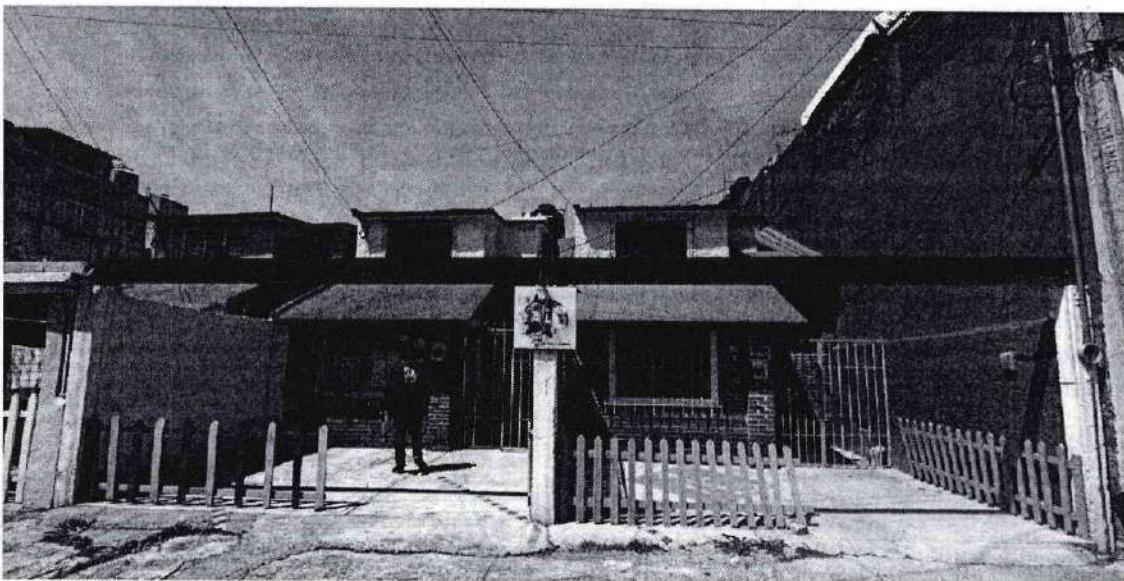
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1503-SOT-437

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



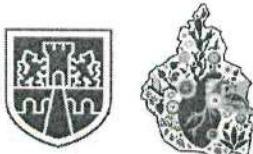
Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 03 de abril de 2025

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación HR/2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre y densidad restringida: una vivienda cada 500.00 m² de terreno), donde el uso de suelo para guarderías, jardín de niños y escuela para niños atípicos, así como, escuelas primarias se encuentran permitidos. -----

Adicionalmente, es de señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-3274-2025 emitido por esta Entidad, una persona que omitió manifestar la calidad con la que se ostentó, remitió, entre otras documentales, copia simple del Comprobante Ciudadano para el trámite del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha 11 de abril de 2025. -----

En razón de lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/1972/2025, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que una vez concluida la búsqueda con los datos proporcionados y el análisis de los registros de la Dirección del Registro de los Planes y Programas sobre la emisión de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, sin que se localizara la expedición de algún Certificado para el predio o inmueble de referencia. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1503-SOT-437

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Sin embargo, se realizó una consulta a la página electrónica <http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/consultaTramite.html> de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el apartado "Consulta tu Trámite", donde se ingresaron los datos del Comprobante Ciudadano para el trámite del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, aportado por la persona denunciada con folio [REDACTED] de fecha 11 de abril de 2025, obteniendo como resultado que el trámite se encuentra en proceso. -----

En conclusión, de la investigación realizada no se desprenden incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que si bien la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana informó no contar con antecedentes de emisión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, para el predio en cuestión; lo cierto es que, se realizan actividades de guardería con denominación social "El Castillo de los Peques", mismas que se encuentran permitidas en la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; aunado a que la persona interesada del predio realizó trámite de solicitud de expedición de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha 11 de abril de 2025 ante la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, el cual se encuentra en proceso.-----

Cabe señalar que, del 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. Se constató un predio constituido de dos inmuebles preexistentes de dos niveles de altura con el denominativo "El Castillo de los Peques", que a decir de la persona que atendió la diligencia se realizan actividades de guardería, constatando su funcionamiento. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, al predio le corresponde la zonificación HR/2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre y densidad restringida: una vivienda cada 500.00 m² de terreno), donde el uso de suelo para guarderías, jardín de niños y escuela para niños atípicos, así como, escuelas primarias se encuentran permitidos. -----
3. Una persona que omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, remitió copia simple del Comprobante Ciudadano para el trámite del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha 11 de abril de 2025; mismo que de la consulta realizada por personal de esta Subprocuraduría a la página <http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/consultaTramite.html>. se identificó que se encuentra en proceso. -----
4. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana d la Ciudad de México no cuenta con antecedentes sobre la emisión de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para el inmueble de interés. -



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1503-SOT-437

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

5. No se desprenden incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que, en el inmueble objeto de investigación, se realizan actividades de guardería con denominación social "El Castillo de los Peques", las cuales se encuentran permitidas en la zonificación aplicable, y la persona interesada del predio cuenta con trámite en proceso para la expedición de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- R E S U E L V E -----

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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones IV y XII, 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. -----

RMGG/AUG