

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-AO-81-SOT-66
y acumulado PAOT-2025-2432-SOT-737

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 JUL 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, XI 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-AO-81-SOT-66 y acumulado PAOT-2025-2432-SOT-737, relacionado con la investigación y la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 05 de septiembre de 2024, emitido por la entonces Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades de oficinas que se realizan en el inmueble ubicado en calle San Carlos número 35, colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 03 de octubre de 2024.

Con fecha 10 de abril 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 a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de oficinas que se realizan en el inmueble ubicado en calle San Carlos número 35, colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de abril de 2025.

Para la atención de la investigación de oficio y la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 y su Reglamento, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

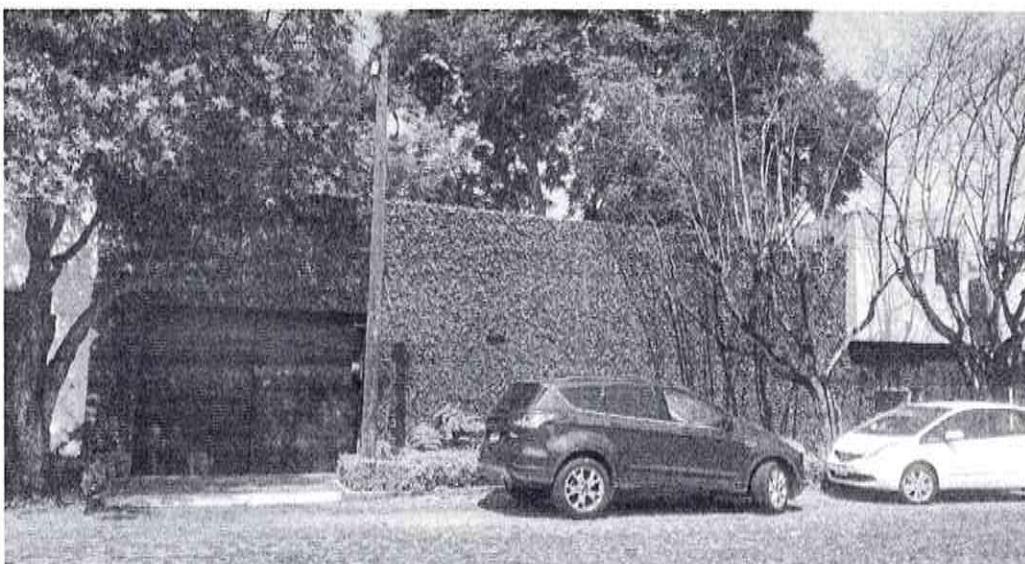
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-AO-81-SOT-66
y acumulado PAOT-2025-2432-SOT-737

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, sin ostentar denominación social alguna ni publicidad relacionada con actividades de oficinas; sin embargo, a decir de la persona que atendió la diligencia, cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredita las actividades de oficinas. -----

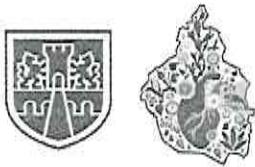


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 24 de octubre de 2024.

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-10515-2024 emitido por esta Entidad, la persona apoderada general de la persona moral "Administradora Inmobiliaria Productiva, S.A. de C.V", realizó diversas manifestaciones aportando, entre otras documentales, lo siguiente: -----

1. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000120220915-000SAAL22R expedido el 15 de septiembre de 2022, donde se reconoce el uso de suelo para servicios de consultoría en administración, servicios de contabilidad y auditoría; otros servicios relacionados con la contabilidad, en una superficie de 185 m². -----
2. Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto folio AOA VACT2024-08-08000007070777 de fecha 08 de agosto de 2024, del Aviso de Bajo Impacto folio AOA VAP2024-07-250000069358 de fecha 25 de julio de 2024, con giro de servicios de consultoría en administración en una superficie de 185 m². -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", al inmueble de mérito le corresponde la zonificación HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**Expediente: PAOT-2024-AO-81-SOT-66
y acumulado PAOT-2025-2432-SOT-737**

metros de altura máxima sobre nivel de baqueta y 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2530/2025 la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que del Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, al predio de interés le aplica la zonificación: HU/7.5/50 (Habitacional unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre), donde el uso para oficinas en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra PROHIBIDO. -----

Sin embargo, de la búsqueda realizada en sus archivos cuenta con el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio número 000120220915-000SAAL22R con fecha de expedición 15 de septiembre de 2022, el cual fue emitido con fundamento en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su última reforma y con el Acuerdo por el que se emite el Listado de Giros Mercantiles que podrán tramitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 09 de agosto del 2021, en donde el particular solicitó el uso para "Servicios de consultoría en administración, servicios de contabilidad y auditoría. Otros servicios relacionados con la contabilidad", en una superficie de 200.00 m². -----

Por otra parte, mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/00705/2025, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que el inmueble de interés se encuentra registrado con un uso habitacional (todo tipo de vivienda indistintamente del tamaño de la construcción, los materiales y su duración) en una superficie de construcción de 455.82 m², mismo que no ha sufrido alguna modificación y/o actualización de sus datos catastrales. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta al portal del Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México, en el cual se identificó el Padrón de la Alcaldía Álvaro Obregón, para el periodo de "JULIO 2024" con página https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2024/JULIO/alvaro_obregon.pdf, localizando la existencia del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de establecimiento AOVAP2024-07-250000069358, para el establecimiento mercantil denominado "Administradora Inmobiliaria Productiva S.A. de C.V." con giro de bajo impacto. -----

En razón de lo anterior, es importante señalar que la figura de CERTIFICADO DE USO DE SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD, se crea a partir del "DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 15 BIS AL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL CERTIFICADO DE USO DEL SUELTO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021, que a la letra refiere: -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-81-SOT-66
y acumulado PAOT-2025-2432-SOT-737

"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida podrán tramar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto (...)".

La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido (...)".

Asimismo, el artículo 15 del mismo Reglamento, prevé lo siguiente:

"(...) Artículo 15. El procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, será el siguiente:

(...) En los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se establecerán los casos en que no podrá aplicarse el procedimiento a que se refiere este artículo (...)".

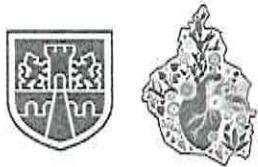
En este orden de ideas, el artículo 42 Quinquies último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece lo siguiente:

"(...) Artículo 42 Quinquies. Las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento:

(...) El procedimiento al que se refiere este artículo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano (...)".

De lo anterior se desprende que, el predio objeto de denuncia se ubica dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, por lo que el uso de suelo reconocido en el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio número 000120220915-000SAAL22R, donde se reconoce el uso de suelo para "servicios de consultoría en administración, servicios de contabilidad y auditoría; otros servicios relacionados con la contabilidad", en una superficie de 200.00 m², se contrapone con el último párrafo del artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

En conclusión, en el inmueble en cuestión se realizan actividades de oficinas; sin embargo, dichas actividades no se encuentran previstas como permitidas en la zonificación aplicable, y pretenden acreditarse con el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio número 000120220915-000SAAL22R, tramitado de conformidad con el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el cual se contrapone con el último párrafo del artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2024-AO-81-SOT-66
y acumulado PAOT-2025-2432-SOT-737**

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, iniciar las acciones correspondientes con la finalidad de dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio número 000120220915-000SAAL22R con fecha de expedición 15 de septiembre de 2022, toda vez que, dicho certificado se tramitó bajo la figura del artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México; no obstante, el predio en cuestión se ubica dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", por lo que la expedición del Certificado se contrapone con el último párrafo del artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar los argumentos vertidos en la presente y ejecutar las acciones correspondientes para dejar sin efectos el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de establecimiento AOVAP2024-07-250000069358, toda vez que, el uso de suelo "servicios de consultoría en administración, servicios de contabilidad y auditoría; otros servicios relacionados con la contabilidad" no se encuentra previsto como permitido en la zonificación aplicable y el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio número 000120220915-000SAAL22R presentado para el inmueble en cuestión, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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 primer párrafo 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 inmueble de 2 niveles de altura, sin ostentar denominación social alguna ni publicidad relacionada con actividades de oficinas. -----
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", al inmueble de mérito le corresponde la zonificación HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima sobre nivel de baqueta y 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido. -----
3. La persona apoderada general de la persona moral "Administradora Inmobiliaria Productiva, S.A. de C.V", realizó diversas manifestaciones aportando, entre otras documentales, el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000120220915-000SAAL22R con fecha de expedición 15 de septiembre de 2022, en el que se reconoce un uso de suelo para servicios de consultoría en administración, servicios de contabilidad y auditoría; otros servicios relacionados con la contabilidad, en una superficie de 185 m², tramitado de conformidad con el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y con el Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-81-SOT-66
y acumulado PAOT-2025-2432-SOT-737

otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto folio AOVACT2024-08-08000007070777 de fecha 08 de agosto de 2024.

4. De la consulta al portal del Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México, se identificó el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de establecimiento AOVAP2024-07-250000069358, para el establecimiento mercantil denominado "Administradora Inmobiliaria Productiva S.A. de C.V." con giro de bajo impacto.
5. En el inmueble en cuestión se realizan actividades de oficinas; sin embargo, dichas actividades no se encuentran previstas como permitidas en la zonificación aplicable, y pretenden acreditarse con el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio número 000120220915-000SAAL22R, tramitado de conformidad con el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el cual se contrapone con el último párrafo del artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
6. Corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, iniciar las acciones correspondientes con la finalidad de dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio número 000120220915-000SAAL22R con fecha de expedición 15 de septiembre de 2022, toda vez que, dicho certificado se tramitó bajo la figura del artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México; no obstante, el predio en cuestión se ubica dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", por lo que la expedición del Certificado se contrapone con el último párrafo del artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuaciones.
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón valorar los argumentos vertidos en la presente y ejecutar las acciones correspondientes para dejar sin efectos el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de establecimiento AOVAP2024-07-250000069358, toda vez que, el uso de suelo "servicios de consultoría en administración, servicios de contabilidad y auditoría; otros servicios relacionados con la contabilidad" no se encuentra previsto como permitido en la zonificación aplicable y el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio número 000120220915-000SAAL22R presentado para el inmueble en cuestión, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.

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.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-AO-81-SOT-66
y acumulado PAOT-2025-2432-SOT-737

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, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón y a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, 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 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 I, IV, XI 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.

