



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 MAY 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-2026-412-SOT-117, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes

ANTECEDENTES

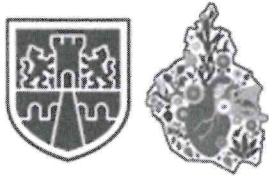
Con fecha 21 de enero de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de una escuela denominada "Centro de Estudios Superiores de Ortondoncia A.C", ubicada en **calle Nicolás San Juan número 1628, colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez**; la cual fue admitida, Acuerdo de fecha 04 de febrero de 2026.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, acciones de promoción del cumplimiento voluntario y requerimientos a la persona responsable, 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:



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. -----

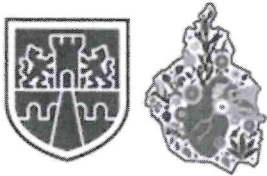
Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales**, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los **instrumentos 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 de la Ciudad de México prevé 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 (...)*". -----

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 de la Ciudad de México 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. -----

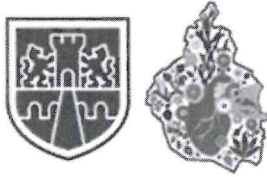
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100.00 m² de terreno), **donde el uso de suelo para universidades y posgrados, centros de investigación científica y tecnológica se encuentran prohibidos, mientras que el uso de suelo para centro de estudios superiores de ortodoncia y/o facultad de odontología no se encuentra previsto en la tabla de usos de suelo permitidos.** -----

En fecha 12 de marzo de 2026, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, diligencia durante la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se observó un inmueble preexistente de dos niveles de altura delimitado al exterior por una reja metálica, misma que permitió visualizar el área de estacionamientos que al momento de la diligencia se encontraba desocupada, en la marquesina de la fachada se advirtió la leyenda "CENTRO DE ESTUDIOS SUPERIORES DE ORTODONCIA A.C.". Asimismo, durante el reconocimiento no se constataron actividades académicas. No obstante, se advirtió la presencia de personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----



Fuente: Reconocimiento de Hechos PAOT 12 de marzo de 2026

Adicionalmente, en la diligencia citada en el párrafo que antecede, mediante oficio PAOT-05-300/300-933-2026 de fecha 19 de febrero de 2026, se notificó el oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del establecimiento objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se



manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito recibido en fecha 23 de marzo de 2026, una persona que se ostentó como representante legal de Centro de Estudios Superiores de Ortodoncia, A.C., manifestó a la letra "(...) manifestando reservarse su derecho para aportar elementos de prueba, hasta en tanto sea puesta en pleno conocimiento de la denuncia ciudadana y de las pruebas en que se apoyó su presentación (...)". Asimismo, no aportó documental alguna que ampare el uso de suelo ejercido.

Por otro lado, con el fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, en la que se advierte que desde octubre 2008, se observa un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, delimitado al exterior por una barda y una reja metálica de color azul, cuenta con acceso vehicular al estacionamiento y otro peatonal, asimismo, se advierte la leyenda "CENTRO DE ESTUDIOS SUPERIORES DE ORTODONCIA A.C" y la nomenclatura 1628, posteriormente hasta enero de 2026 se visualiza sobre el primer nivel un área común con mesas, sillas y sobrillas, del mismo modo, se advierte en el acceso principal un sello de suspensión de actividades impuesto por la Alcaldía Benito Juárez, y un letrero que dice "Solicitamos Personal", manteniendo el resto de sus características físicas, tal y como se advierte en las siguientes imágenes:-----



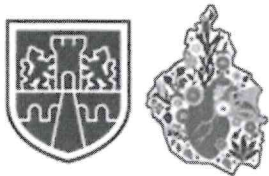
OCTUBRE 2008



ENERO 2026

Fuente: Google Maps

Adicionalmente, mediante acta circunstanciada de fecha 11 de mayo de 2026, esta unidad administrativa realizó una consulta a la herramienta Google Maps donde constató que la Facultad de Odontología denominada Centro de Estudios Superiores de Ortodoncia (CESO) cuenta con un horario de atención de lunes a viernes de 11 am a 8 pm, y sábado de 9:30 am a 1:30 pm. Asimismo, se advierten opiniones al lugar, donde se manifiesta que se realizan procedimientos y tratamientos de ortodoncia y entre las fotografías expuestas refieren a la maestría que ofrecen como centro de estudios, así como el link de su página virtual, tal como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Centro de Estudios Superiores de Ortodoncia (CESO)
4.2 ★★★★★ (361)
Facultad de odontología · 🇲🇽

Descripción general Opiniones Acerca de

Indicaciones Guardar Cerca Enviar al teléfono Compartir

Nicolás San Juan 1628, Col del Valle Centro, Benito Juárez, 03100 Ciudad de México, CDMX

Abierto · Cierra a las 8 p.m. Actualizado por este negocio hace 10 semanas

ceso.edu.mx

★★★★★ Hace 9 meses

Mi experiencia en CESO fue excelente. Aunque son estudiantes, el trato fue muy profesional. Mi doctora siempre fue atenta y cuidadosa, y me encantó su **trabajo**. Me sentí muy cómoda durante todo el proceso. Lo recomiendo mucho si buscas atención dental de calidad.

El Centro de Estudios Superiores de Ortodoncia es la única institución en Latinoamérica que ofrece el programa de
MAESTRÍA EN ORTODONCIA Y ORTOPEDIA MAXILOFACIAL

Sólo nosotros ofrecemos a nuestros residentes más de 100 pacientes por alumno en su entrenamiento, más de lo que exige a todos los postgrados del mundo la World Federation of Orthodontics (WFO).

35 AÑOS DE PASIÓN POR LA EXCELENCIA

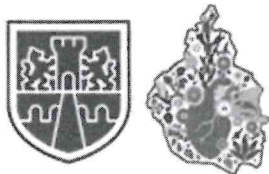
¿Quieres Saber Más?
servicioscolares@...edu

Nicolás San Juan 1628, Del Valle, Ciudad de México.
+52 55 55... Google Maps 5534-4136

Fuente: Google Maps

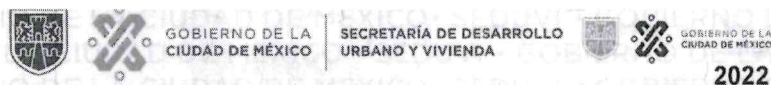
Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-963-2026 de fecha 20 de febrero de 2026, se solicitó a la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SPOTMET), informar si expidió Certificado de Uso de Suelo que acredite el uso del suelo para actividades de Centro de Estudios Superiores de Ortodoncia, asimismo, informar si el uso de suelo antes citado se encuentra permitido en el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/1478/2026 de fecha 23 de abril de 2026, esa Dirección informó que respecto al uso de suelo "(...) **CENTRO DE ESTUDIOS SUPERIORES DE ORTODONCIA Y/O FACULTAD DE ORTODONCIA**", este **NO SE ENCUENTRA** en la Tabla de Usos de Suelo del citado Programa: por lo que el mismo se encuentra **PROHIBIDO** (...)", adicionalmente, informó que no localizó antecedente de ningún Certificado que permita el uso de suelo para Centro de Estudios Superiores de Ortodoncia y/o Facultad de Odontología.

Cabe señalar que de una consulta realizada en la página del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, en su apartado de Antecedentes, se advierte la existencia de un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con fecha de expedición 14 de junio de 2022 el cual únicamente certifica la zonificación aplicable, sin que acredite el uso de suelo que actualmente se ejerce en el inmueble.



Antecedentes

Tramite	Fecha de solicitud	Giro	Cer
CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2022-05-03	HABITACIONAL	Ver certificado



2022

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

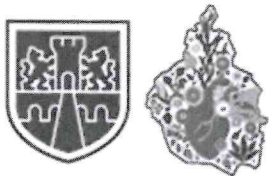
FECHA DE EXPEDICIÓN: 14 DE JUNIO DE 2022		FOLIO: [REDACTED]		
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal.)				
NICOLÁS SAN JUAN		1628		
Calle	Nº Of.	Depto.	Manzana	Lote
DEL VALLE SUR			03104	
Colonia	Poblado	C1	Código Postal	[REDACTED]
BENITO JUÁREZ				
Alcaldía				
ZONIFICACIÓN: Certificado que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para BENITO JUÁREZ, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: H3/20/B (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Baja = Una vivienda por cada 100.00 m ² de terreno).				
] SUPERFICIE DEL PREDIO: 469.00 m ² [
] 20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 93.80 m ² Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 375.20 m ² [
] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,126.60 m ² [
] NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 05 (CINCO VIVIENDAS) [
TABLA DE USO DEL SUELO: H (Habitacional) - HABITACIÓN: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar - SERVICIOS: Casas y casas de vigilancia, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, -Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos) -INFRAESTRUCTURA: Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).				
Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.				

Fuente: SIG SPOTMET

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-980-2026 de fecha 20 de febrero de 2026, se solicitó a la Dirección General Jurídica, 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 Centro de Estudios Superiores de Ortodoncia y/o Facultad de Odontología que se llevan a cabo en el predio objeto de investigación e informar el resultado de su procedimiento. En respuesta, mediante oficio DGJGNU/DCIVA/JUDV"A"/4364/2026 de fecha 18 de marzo de 2026, la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación "A" adscrita a esa Alcaldía informó que en fecha 12 de marzo del año en curso, programo y ejecuto visita de verificación con número de expediente DVA/A/EM/002/2026. -----

De lo antes expuesto, se concluye que las actividades de centro de estudios superiores de ortodoncia y/o facultad de odontología que se realizan en el predio ubicado en **calle Nicolás San Juan número 1628, colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez**, se encuentran prohibidas de conformidad con la zonificación **H3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100.00 m² de terreno), del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, por lo que no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite dichas actividades. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado del procedimiento administrativo ejecutado con número de expediente DVA/A/EM/002/2026, enviando copia simple de la resolución administrativa emitida al efecto. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Las actividades de centro de estudios superiores de ortodoncia y/o facultad de odontología que se realizan en el predio ubicado en **calle Nicolás San Juan número 1628, colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez**, se encuentran prohibidas 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 máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100.00 m² de terreno). -----
2. No se cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite dichas actividades. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado del procedimiento administrativo, ejecutado con número de expediente DVA/A/EM/002/2026, enviando a esta entidad copia de la resolución administrativa emitida al efecto.

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, así como a la Dirección General Jurídica, 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/DASG

