

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **05 AGO 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-2026-3049-SOT-1061**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

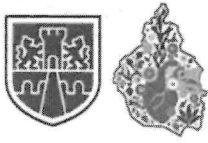
Con fecha 21 de mayo de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por el funcionamiento de una estética denominada "Studio Halim", en el predio ubicado en **Avenida Santa Úrsula, manzana 626, lote 20, colonia Pedregal de Santa Úrsula, Alcaldía Coyoacán**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de junio de 2026. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, 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 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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 son: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán. -----

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-2026-3049-SOT-1061

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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social y tienen 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. -----

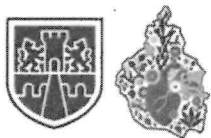
Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, el ordenamiento territorial es el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos 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. -----

En este sentido, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, 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, contendrán, entre otros requisitos, 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 decir, 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. -----

En relación con lo anterior, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal (ahora 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. -----

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 30% de área libre mínima y densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00



**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-2026-3049-SOT-1061

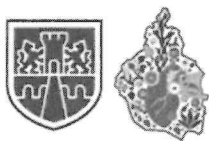
m2 de la superficie del terreno), donde el uso de suelo para **estética** no se encuentra contemplado como permitido en la Tabla de Usos del Suelo del referido Programa Delegacional, sin embargo, los usos del suelo de **"Salas de belleza"** y **"peluquerías"**, se encuentran contemplados como **permitidos** en la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), asignada al predio en comento. -----

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de julio de 2026, se observó un inmueble preexistente de tres niveles de altura, donde en la esquina de la planta baja se encuentra un local comercial con giro de estética, denominado "Studio Halim", el cual se encontraba abriendo en ese momento. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría giró oficio PAOT-05-300/300-05304-2026, de fecha 10 de junio de 2026, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del uso de suelo ejercido, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado. -----

Por lo que a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, mediante oficio PAOT-05-300/300-05330-2026, de fecha 10 de junio de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar la zonificación que le aplica al predio objeto de denuncia y si el uso de suelo para estética, se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos; así como si ha expedido Certificados de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que certifiquen como permitido el uso de suelo ejercido, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de dicha Secretaría. -----

Paralelamente, mediante oficio PAOT-05-300/300-05358-2026, de fecha 10 de junio de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por cuanto hace a que las actividades que se realizan en el predio de referencia se encuentren dentro de los usos de suelo establecidos en la zonificación aplicable, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante el oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/571/2026, de fecha 25 de junio de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 29 del mismo mes y año, la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones de Obras de dicha Alcaldía, informó que solicitó a la Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras, mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/570/2026, se instaure un procedimiento de verificación administrativa, sin que haya proporcionado información respecto de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada. -----



**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-2026-3049-SOT-1061

En conclusión, en el predio objeto de denuncia se encuentra en funcionamiento una estética denominada "Studio Halim", el cual no se encuentra en la tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional correspondiente, no obstante los usos del suelo para "**Salas de belleza**" y "**peluquerías**", se encuentran contemplados como **permitidos** en la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), asignada al predio en comento. -----

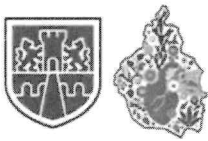
Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Coyoacán, al predio ubicado en **Avenida Santa Úrsula, manzana 626, lote 20, colonia Pedregal de Santa Úrsula, Alcaldía Coyoacán**, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 30% de área libre mínima y densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m2 de la superficie del terreno), donde el uso de suelo para **estética** no se encuentra contemplado como permitido en la Tabla de Usos del Suelo del referido Programa Delegacional, sin embargo, los usos del suelo de "**Salas de belleza**" y "**peluquerías**", se encuentran contemplados como **permitidos** en la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), asignada al predio en comento. -
2. En el predio denunciado opera un establecimiento con giro de estética, denominada "**Studio Halim**", uso que no se encuentra en la tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional correspondiente, no obstante los usos del suelo para "**Salas de belleza**" y "**peluquerías**", se encuentran contemplados como **permitidos** en la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), asignada al predio en comento. -----

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:-----



**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-2026-3049-SOT-1061

----- **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 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/PRVE/BARS

