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-2025-385-SOT-100

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 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 y VI, 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-2025-385-SOT-100, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de enero 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, normatividad vigente al momento de la 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) y construcción, por la venta de alimentos preparados así como por los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado **Calle Angelina número 20, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de enero de 2025. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 Bis, V, 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) y construcción como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico----------

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)**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que, las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social, y 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 de 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 los 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. ----------

En el presente caso de investigación, se tiene que al predio objeto de investigación le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, el cual le asigna la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Oficinas Corporativas sin comercio, 9 metros de altura máxima, 30% de área libre; donde el uso de suelo permitido es vivienda unifamiliar y plurifamiliar, residencias de embajadas, oficinas privadas, consultorios médicos, talleres mecánicos-dentales, laboratorios de análisis clínicos y radiográficas, estacionamientos públicos y privados, jardines y parques y todos los usos no especificados en esa tabla estarán prohibidos.** ----------

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en fecha 10 de abril de 2025, en el cual se observó un inmueble de dos niveles que es preexistente, en la que se advierte un acceso peatonal el cual se encuentra abierto y cuenta con una mesa en la que se encuentra

caja con recipientes de plástico para guardar alimentos, así como la cortina de un establecimiento en los cuales se advierten sellos de clausura por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón; no se advirtió una razón social o denominación.----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-02011-2025, de fecha 25 de febrero de 2025, dirigido al propietario, representante legal, poseedor, encargado y/o director responsable de obra del predio objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, respecto a los hechos denunciados. Al respecto, una persona quien omitió manifestarse respecto a la calidad con la que se ostenta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría el 15 de abril de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre las cuales señala "(...) *En relación a la supuesta venta de alimentos,* ***aclaro que no se trata de una actividad comercial ni de un negocio establecido****. Ocasionalmente, con el propósito de brindar apoyo solidario a personas que así lo requieran, se ofrecen alimentos de manera* ***altruista****, recibiendo únicamente* ***aportaciones voluntarias y simbólicas*** *por parte de quienes así lo desean y pueden hacerlo. Esta actividad no representa un giro comercial ni tiene fines lucrativos* (...)" ----------

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-01705-2025, de fecha 24 de febrero de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, informar la zonificación que le aplica al inmueble objeto de denuncia y si el uso de suelo para venta de alimentos preparados, se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos, o en su caso, si es compatible con alguno de los usos permitidos; así como, si ha expedido Certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, para los usos de suelo referidos. Al respecto, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DIGDU/438/2025, de fecha 25 de marzo 2025, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de dicha Secretaría, informó que la zonificación vigente para el predio objeto de investigación es la siguiente "(...): ----------

Zonificación aplicable al predio en comento		
Uso	***H***	*Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, y/o Oficinas Corporativas sin Comercio*
Altura máxima	***9 m***	*9 metros de altura*
Área libre mínima	***30***	*30% mínimo de área libre*

Asimismo, de la revisión a la Tabla de Usos de Suelo que forma parte inseparable del citado Programa Parcial, el uso de suelo de "Venta de alimentos preparados", es un uso no contemplado en dicha tabla; por lo tanto sujeto a la NOTA que indica:" TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA ESTARÁN PROHIBIDOS" (...)". ----------

Adicionalmente, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3282/2025, de fecha 06 de agosto de 2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de esa Secretaría, informó que una vez concluida la búsqueda con los datos proporcionados y el análisis en los registros de esa Dirección sobre la emisión de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo **NO SE LOCALIZÓ** antecedente alguno que permita el aprovechamiento del uso de suelo para "**VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS**", para el predio o inmueble de referencia. ----------

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-02415-2025, de fecha 28 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con algún procedimiento administrativo instaurado en el predio objeto de investigado, de ser el caso informar el estado que guarda dicho procedimiento, de haber emitido resolución administrativa enviar copia de la misma. Al respecto, mediante oficio CDMX/AAO/DGG/DVA/CCI/0174/2025, de fecha 24 de marzo de 2025, la Coordinación de Calificación de Infracciones de esa Alcaldía, informó que localizó procedimiento administrativo en materia de establecimientos mercantiles, incoado al establecimiento mercantil sin denominación y/o "LA NUEVA 20", con giro de restaurante y/o Bar, ubicado en el inmueble objeto de investigación, de cuyas constancias se desprende que la Dirección de Verificación Administrativa, emitió resolución administrativa de fecha 25 de octubre de 2023, en la que impuso el estado de clausura y una multa, por no contar con Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto sustentado con un certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades que le permita llevar a cabo la actividad comercial de venta de alimentos preparados (comida corrida sin venta de bebidas alcohólicas) en el establecimiento mercantil visitado, dicho estado procesal continua vigente al no ser subsanadas las irregularidades por parte del particular, ni pago de la multa impuesta. ----------

Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría realizado en fecha 06 de agosto de 2026, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, en el que en su sección sur se observó un acceso peatonal que dirige a un patio interior y viviendas; en la planta baja se observa una cortina metálica y puertas de vidrio, sobre los cuales se encuentran restos de sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón, dicho establecimiento se encuentra cerrado, por lo que no se advierten actividades relacionadas al funcionamiento de un establecimiento con giro de venta de comida preparada. ----------

En conclusión, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría realizados en fecha 10 de abril de 2025 y 06 de agosto de 2026, no se constató que en el predio se encuentren ejerciendo el uso de suelo de venta de comida preparada; no obstante, dicho uso no se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos en la tabla de usos de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Álvaro Obregón. ----------

2. En materia de construcción

El artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------
--

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones referido, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o

poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -------

Al respecto, los artículos 55 y 57 del mismo ordenamiento disponen que para **construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar** una obra o instalación, se requiere previamente obtener la licencia de construcción especial expedida por la Delegación (ahora Alcaldía). ----------

Por su parte, el artículo 62 fracción II del Reglamento en comento prevé que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras, la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. ----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 10 de abril de 202506 de agosto de 2026, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de dos niveles que es preexistente, en la que se advirtió un acceso peatonal el cual se encontraba abierto, así como una cortina de un establecimiento en los cuales se advirtieron sellos de clausura por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón; durante la diligencia no se constataron actividades de construcción. ----------

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-02011-2025, de fecha 25 de febrero de 2025, dirigido al propietario, representante legal, poseedor, encargado y/o director responsable de obra del predio objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, respecto a los hechos denunciados. Al respecto, una persona quien omitió manifestarse respecto a la calidad con la que se ostenta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría el 23 de mayo de 2025, realizó diversas manifestaciones, sin que dentro de las mismas se pronunciará respecto a la realización de actividades de construcción. ----------

Por otro lado, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, mediante oficio PAOT-05-300/300-02380-2025, de fecha 28 de febrero de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con antecedentes de las documentales que acrediten trabajos de construcción en el inmueble denunciado. Al respecto, mediante oficio AAO/DGODU/DDU/JUDMLCA/0049/2025, de fecha 24 de marzo de 2025, la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias, Construcciones y Anuncios de esa Alcaldía, informó que después de una búsqueda exhaustiva en nuestros registros y archivos en esa Jefatura, durante el periodo comprendido entre los años 2023 al 2025, no se localizó información alguna para el inmueble en mención. ----------

Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 06 de agosto de 2026, no se constataron actividades de construcción en el predio objeto de investigación y el cual se advierte con las mismas características observadas previamente. ----------

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 10 de abril de 2025 y el 06 de agosto de 2026, así como de lo informado por la Alcaldía Álvaro Obregón, en el domicilio denunciado no se ejecutan actividades de construcción de ningún tipo, por lo que resulta procedente dar por terminada la presente investigación toda vez que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27

fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, por existir imposibilidad material para continuarla, ya que no se constataron los hechos denunciados. ----------

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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Angelina número 20, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Oficinas Corporativas sin comercio, 9 metros de altura máxima, 30% de área libre; donde el uso de suelo permitido es vivienda unifamiliar y plurifamiliar, residencias de embajadas, oficinas privadas, consultorios médicos, talleres mecánicos-dentales, laboratorios de análisis clínicos y radiográficas, estacionamientos públicos y privados, jardines y parques y todos los usos no especificados en esa tabla estarán prohibidos.. ----------

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría realizados en fechas 10 de abril de 2025 y 06 de agosto de 2026, no se constató que en el predio se encuentren ejerciendo el uso de suelo de venta de comida preparada, sin embargo, dicho uso no se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos en la tabla de usos de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Álvaro Obregón. ----------

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 10 de abril de 2025 y el 06 de agosto de 2026, así como de lo informado por la Alcaldía Álvaro Obregón, en el domicilio denunciado no se ejecutan actividades de construcción de ningún tipo, por lo que resulta procedente dar por terminada la presente investigación toda vez que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, por existir imposibilidad material para continuarla, ya que no se constataron los hechos denunciados. ----------

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: ----------

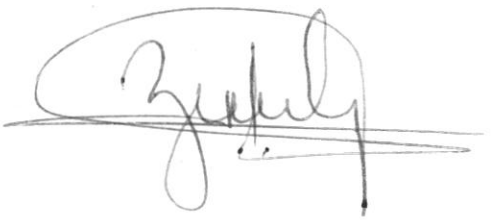
---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI 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/IHG