RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 SEP 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-2026-2780-SOT-968, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de mayo de 2026, esta Subprocuraduría recibió denuncia ciudadana, a través de la cual 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, vigente al momento de la presentación de la denuncia, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, con motivo del funcionamiento de un local con giro de consultorio dental, ubicado en Calle Gloria Marín mz. 129 lt. 6, Colonia Ampliación Emiliano Zapata, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de mayo de 2026. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos 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, 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

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento y la Ley de Establecimiento Mercantiles, todas de la Ciudad de México. ----------

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

En materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, 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 y 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, 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. ----------

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece 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. ----------

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. ----------

Respecto al legal funcionamiento, el artículo 2, fracción IV, de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México establece que el Aviso es la manifestación realizada bajo protesta de decir verdad por personas físicas o morales, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, mediante la cual se hace constar el cumplimiento de los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil. ----------

En ese sentido, la fracción XV del citado artículo señala que los establecimientos mercantiles de bajo impacto son aquellos en los que se desarrollan actividades relativas a la intermediación, compraventa,

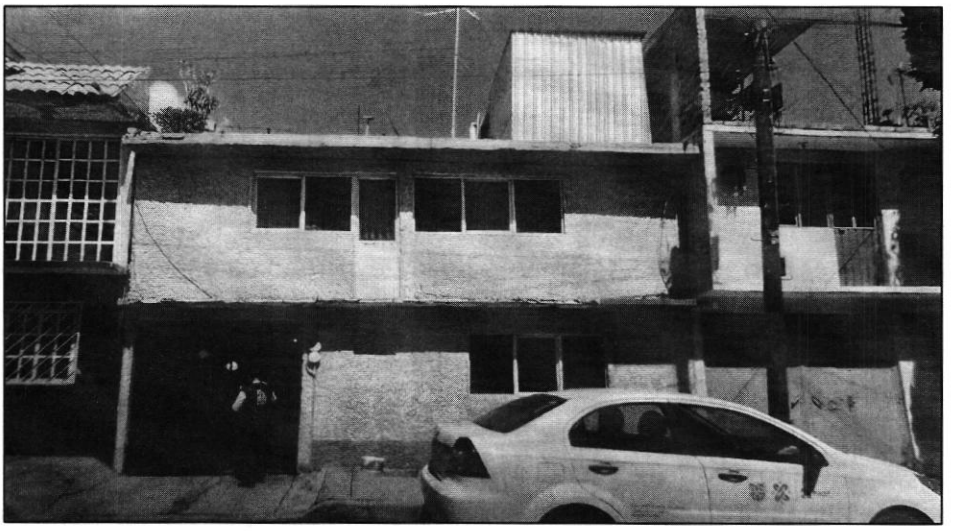
arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios. En los términos del artículo 35 fracción I de la Ley en cita, son considerados establecimientos de bajo impacto aquellos que proporcionen servicios de clínicas médicas. ----------

En este sentido, de conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. ----------

En ese sentido, el Aviso a que se refiere el artículo anterior permite al titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido, en términos del artículo 39 de la Ley en cita. ----------

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **H/2/20/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 20% mínima de área libre, densidad Media: una vivienda cada 100 m² de terreno), en donde el uso de suelo para **consultorios odontológicos se encuentra PERMITIDO, en las colonias con zonificación Habitacional en planta baja en un área máxima de 40 m²,** de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano antes mencionado. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos de fecha 14 de julio de 2026 en el domicilio denunciado, en el que se identificó un inmueble de dos niveles de altura, sin ostentar denominación y/o letrero alguno que identificará el funcionamiento de algún consultorio; asimismo ,desde el acceso se tuvo vista al interior y fue posible identificar que el inmueble contaba con enseres domésticos, propios de un uso habitacional por lo que no fue posible identificar si algún área se destina para el uso de suelo denunciado, tal y como se advierte en la siguiente fotografía. ----------



En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría giró el oficio número PAOT-05-300/300-05393-2026, de fecha 11 de junio de 2026, dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del inmueble objeto de investigación, mismo que fue notificado el 14 de julio de 2026, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran, así como para que exhibiera las documentales que acreditaran las actividades que se desarrollan en el predio; sin que, a la fecha de emisión de la presente resolución, se haya dado atención al requerimiento formulado por esta Entidad.-

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, a través del oficio PAOT-05-300/300-5704-2026 de fecha 16 de junio de 2026, se solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite las actividades antes referidas en el predio investigado; sin que al momento de emisión de la presente resolución haya atendido el requerimiento de esta Entidad. ----------

Adicionalmente, a través del oficio PAOT-05-300/300-5970-2025 de fecha 24 de junio de 2026, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar si se había emitido Aviso y/o Permiso para las actividades consultorio dental en el inmueble de referencia y en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil; a efecto a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, sin que al momento de emisión de la presente resolución haya atendido el requerimiento de esta Entidad. ----------

En conclusión, del análisis de las constancias que integran el expediente al rubro citado, no se acreditó la existencia del uso de suelo denunciado consistente en consultorio dental en el predio de mérito, y por ende posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y de establecimientos mercantiles. Lo anterior máxime que, la persona denunciante no proporcionó elementos suficientes que permitieran identificar con mayor precisión el uso de suelo que se le atribuye al inmueble de interés; En ese sentido, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27, fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al haberse realizado las actuaciones previstas en dicho ordenamiento. ----------

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, 90 fracción X y 94 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. Al inmueble ubicado en Calle Gloria Marín número mz, 129 lt. 6, Colonia Emiliano Zapata, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para

Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 20% mínima de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno), en donde el uso de suelo para **consultorios odontológicos se encuentra PERMITIDO, en las colonias con zonificación Habitacional en planta baja en un área máxima de 40 m²,** de conformidad con la Tabla de Uso de Suelo del programa en mención; sin embargo, no se constató el uso de suelo denunciado con giro de consultorio dental en el predio de mérito. En consecuencia, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27, fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al haberse realizado las actuaciones previstas en dicho ordenamiento. ----------

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/JHM/MAPG