



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DE LA PROCURADORA  
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO  
Expediente: PAOT-2025-IO-112-SOT

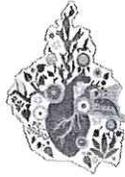
Mtra. Estela Guadalupe González Hernández, Procuradora Interina de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en términos del Acuerdo número 2024-O.89.-17 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitido en la Octogésima Novena Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad y con fundamento en los artículos 2, 5 fracciones IV y XII, 6 fracciones II y IV, 9 último párrafo, 10 fracciones I y XVI, 15 BIS 4 fracción I, 18, 23, fracciones I y III, y 23 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; y 1, 7 último párrafo y 83 de su Reglamento vigente; y

-----CONSIDERANDO-----

I.- Que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría mediante atenta nota **PAOT/300-720-2025**, respecto del inmueble ubicado en **Eje 2 Poniente Gabriel Mancera número 1311, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez**, informó lo siguiente:

- a) Que en fecha 03 de septiembre de 2025, personal adscrito a dicha Subprocuraduría realizó el recorrido en el inmueble en donde se llevan a cabo las actividades de Construcción y/o modificación encontrándose lo siguiente: "se observa la reciente instalación de estructuras metálicas a base de vigas y armaduras las cuales fueron desplantadas al exterior de los locales comerciales denominados "monumental Burgers" y "Kleins"; para la presunta colocación de techumbres; así como la habilitación de una rampa de acceso para personas con discapacidad.
- b) Que mediante **Acuerdo AAP-0074**, de fecha 05 de septiembre de 2025, **se ordenó imponer como acción precautoria la suspensión total de las actividades de intervención que se realizan en el inmueble referido**, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México, toda vez que dicho trabajos de intervención violentan directamente el marco jurídico constitucional y convencional, ya que es afecto al Patrimonio Cultural Urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y requiere Dictamen u Opinión Técnica por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

Página 1



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DE LA PROCURADORA  
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO  
Expediente: PAOT-2025-IO-112-SOT

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

II.- Que, con el objeto de proporcionar un marco de referencia sobre el tema, se consultó el Micrositio PAOT, denominado "Patrimonio Cultural de la Ciudad de México", el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS-CiudadMX), el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, obteniendo que al inmueble referido le corresponde la normatividad siguiente:

- **Zonificación:** Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja (una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones) 8232 m<sup>2</sup>, número de viviendas permitidas 34.
- Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** "Eje 2 Poniente, Gabriel Mancera, en el tramo M-N de Obrero Mundial a: Av. Universidad", la cual le concede la Zonificación: **Habitacional con Oficinas**, 6 niveles máximos de construcción. 20% mínimo de área libre y densidad Alta (Una vivienda por cada 33.00 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones) 16463, número de viviendas permitidas 104.  
**\*Sólo se podrá elegir una de las zonificaciones aplicables al inmueble.**
- Es un inmueble **afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).
- **Le aplica la Norma General de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano**, por lo que, para cualquier intervención (**demolición, sustitución, modificación, adición, obra nueva y cambio de uso de suelo**), se requiere el dictamen, opinión técnica o visto bueno, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SPOTCM) y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).
- Cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, fachadas, sistemas constructivos y materiales del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto. Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana.





PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
 OFICINA DE LA PROCURADORA  
 ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO  
 Expediente: PAOT-2025-IO-112-SOT

**CIUDAD DE MÉXICO**  
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**Ubicación del Predio**

2009 © ciudadmx, seduvi  
 Predio Seleccionado

Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (METRÓPOLIS- CIUDAD MX).

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, vigente para la Alcaldía Benito Juárez.

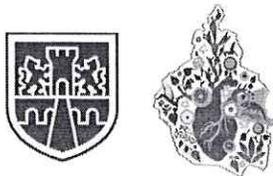
**CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES**

INSTITUCIÓN QUE CATALOGA	TIPO DE CATALOGACIÓN	CLAVE DE CATALOGACIÓN
INBAL	Valor Artístico	Sin clave

**DESCRIPCIÓN** Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor

**FUENTE** <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte>

Fuente: Micrositio PAOT, denominado: "Patrimonio Cultural de la Ciudad de México".  
 Disponible en el siguiente enlace: <https://paot.org.mx/patrimoniocultural/mapa.php>



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DE LA PROCURADORA  
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO  
Expediente: PAOT-2025-IO-112-SOT

III.- Que los artículos 3, fracciones XXV y XXVI y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establecen que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano con la intención de lograr el desarrollo equilibrado de los procesos urbanos, orientando la planeación y el ordenamiento territorial hacia una mejor calidad de vida para la población, conservación y mejoramiento de las funciones ambientales, el mantenimiento y desarrollo de las condiciones en un marco de sustentabilidad, con orientaciones a corto, mediano y largo plazo, **siendo obligatoria su exacta observancia.**

IV.- Que el inmueble como se refirió, forma parte del Patrimonio Cultural Urbano, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez vigente, por lo que de conformidad con los artículos 65 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México y el artículo 68 del Reglamento de la Ley en cita, establecen que en el ordenamiento territorial la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SPOTCM), atenderá a la **conservación, recuperación y acrecentamiento del Patrimonio Cultural de la Ciudad de México.**

V.- Que con fundamento en el artículo 1º del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigente para la Ciudad de México, los proyectos ejecutivos de **obra de construcción, modificación, reparación, instalación y demolición**, deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, a las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.

VI.- Que el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), por lo que **previo a la realización de obras de cualquier naturaleza en zonas que formen parte del patrimonio cultural urbano**, es necesario contar con el **permiso o autorización de las autoridades competentes.** Lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 28 y 121 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México.

VII.- Que de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, se establece que, para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación**, previo a la ejecución de la construcción se debe tramitar el registro de manifestación de construcción en cualquiera de sus modalidades, ya sea A, B o C, según sea el caso aplicable.

Página 4





**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
OFICINA DE LA PROCURADORA  
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO  
Expediente: PAOT-2025-IO-112-SOT

Que esta Procuraduría tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, siendo necesaria constatar su cumplimiento, y Vistos los textos legales citados y argumentos vertidos, se dicta el siguiente:

----- **ACUERDO** -----

**PRIMERO.-** Llévase a cabo la investigación de oficio por parte de esta Procuraduría, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas **en materia de Zonificación (Conservación Patrimonial) y construcción** por las intervenciones que se realizan en el inmueble ubicado en **Eje 2 Poniente Gabriel Mancera número 1311, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez.** -----

**SEGUNDO.-** Corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio. -----

**TERCERO.-** Túrnese copia con firma autógrafa de este Acuerdo a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, a efecto de que proceda a la atención de lo instruido en el presente. -----

Ciudad de México, a **doce de septiembre de dos mil veinticinco**, así lo acordó y firma la Mtra. Estela Guadalupe González Hernández, Procuradora Interina de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JARC/IMAH/BHM



