

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-96-SOT-71

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 SEP 2025

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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-AO-96-SOT-71, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

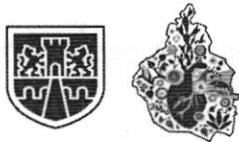
Con fecha 20 de agosto de 2025, la Titular Interina de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por las presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, con motivo de las intervenciones que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Del Carmen número 5, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 02 de septiembre de 2025.

Para la atención de las denuncias ciudadanas presentadas, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados y se solicitó información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción V y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II y IV, 25 fracción III 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 a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.

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



**1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción.**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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. -----

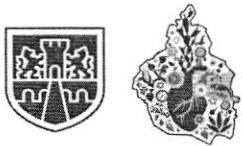
Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos 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, 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, las áreas de conservación patrimonial, así como la relación de inmuebles y elementos catalogados afectos al patrimonio cultural urbano. -----

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 (...).

Bajo esa premisa, el artículo 3, fracción II de la ley señalada prevé que las **áreas de conservación patrimonial** son aquellas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-96-SOT-71

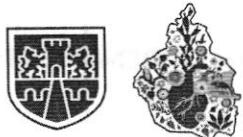
de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----

De este modo, en dichas áreas es aplicable la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación número 4 "Áreas de Conservación Patrimonial", la cual prevé que las áreas clasificadas como tal son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. -----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa Delegacional aplicable, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los ámbitos de su competencia. -----

Ahora bien, en el caso concreto, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, se desprende que al predio de mérito le aplica la zonificación **HC/\*/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 20% mínima de área libre). Adicionalmente, se advierte que el predio materia de investigación **el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor patrimonial por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** (hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México), además se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación "Áreas de Conservación Patrimonial"; de tal manera que cualquier intervención requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, emitido por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana. -----

En este sentido, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría los días 05 y 11 de septiembre de 2025, se constató la existencia de un inmueble conformado por dos niveles de altura, identificado con el número 5 de la calle Del Carmen, el cual, por



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-96-SOT-71

sus características físicas, es preexistente. Desde vía pública, no se observaron trabajos ni indicios de actividad constructiva en ninguno de los niveles del inmueble. -----

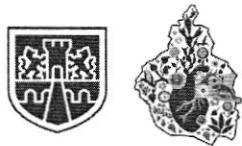
De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-09935-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el inmueble de interés se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esa Secretaría, y en su caso, si esa Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico para llevar a cabo actividades de intervención en el inmueble de interés; sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa, esa unidad administrativa haya emitido respuesta alguna. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-09934-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, por medio del cual solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si el inmueble objeto de investigación, se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de ese Instituto, y si ese Instituto emitió autorización para realizar actividades de intervención en el inmueble objeto de denuncia; sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa, esa unidad administrativa haya emitido respuesta alguna. -----

En materia de construcción, mediante el oficio PAOT-05-300/300-09930-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con documentales que sustenten los trabajos de construcción en el inmueble de mérito y en caso contrario, dar vista al área jurídica de esa alcaldía a efecto de instrumentar el procedimiento de verificación correspondiente e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa, esa unidad administrativa haya emitido respuesta alguna. -----

En conclusión, en del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron actividades constructivas desarrolladas en el inmueble objeto de denuncia, por lo que se actualiza una imposibilidad material para continuar con la investigación en materia ambiental (ruido), con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

No obstante, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-09930-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025 para el predio de interés. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

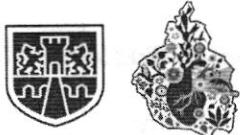
EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-96-SOT-71

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 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. De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, al predio de mérito le aplica la zonificación HC/\*/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 20% mínima de área libre). Adicionalmente, se advierte que el predio materia de investigación el inmueble objeto de investigación **es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor patrimonial por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** (hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México), además se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación "Áreas de Conservación Patrimonial"; de tal manera que cualquier intervención requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, emitido por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de dos niveles de altura que por sus características físicas es preexistente. Desde la vía pública no se observaron trabajos ni indicios de actividad constructiva en ninguno de los niveles del inmueble, por lo que se actualiza una imposibilidad material para continuar con la investigación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-09930-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025 para el predio de interés. -----

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-96-SOT-71

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 fracciones 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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento.

SSJ/JHM/MAPG