

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 29 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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2025-5041-SOT-1562 y acumulado PAOT-2025-5147-SOT-1595**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

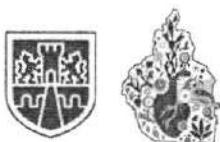
Con fechas 29 de julio y 01 de agosto de 2025, dos personas que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial), establecimiento mercantil (legal funcionamiento), construcción y ambiental (ruido, derribo y afectación de arbolado), por los trabajos ejecutados en el predio ubicado en Calle Teotihuacán, número 18, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, la cuales fueron admitidas y acumuladas respectivamente mediante Acuerdos de fecha 12 y 15 de agosto de 2025.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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 a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial), establecimiento mercantil (legal funcionamiento), construcción y ambiental (ruido, derribo y afectación de arbolado), como lo es el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental y las Normas Ambientales NADF-001-RNAT-2015 y NADF-005-AMBT-2013, todos vigentes para la Ciudad de México.

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595**

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).

Al respecto, el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México.-----

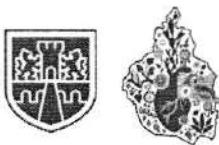
Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.-----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 62 de dicho Reglamento, establece los lineamientos para obras que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar trabajos de obra menor, en tanto los mismos no afecten elementos estructurales.-----

En lo que respecta a la materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), 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 de Desarrollo Urbano. En este sentido, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días de multa, a quien dolosamente haga uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

Asimismo, cabe señalar que el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al sistema para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

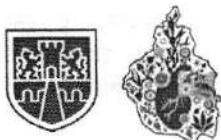
En ese sentido, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México establece en su artículo 70 fracción I y VII que será facultad de la Alcaldías resolver la clausura temporal de los establecimientos mercantiles cuando no se haya ingresado el Aviso o Solicitud de Permiso al Sistema para el funcionamiento o cuando estando obligados no cuenten con el Programa Interno o Especial de Protección Civil. -----

Por otra parte, los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, refieren 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 Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia.---

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 27 de enero de 1997, que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/15/25.5 (Habitacional, 15 metros máximos de construcción, 25.5% mínimo de área libre)**.en donde el uso de suelo para restaurante y/o restaurante bar, se encuentra prohibido, sin embargo el uso de suelo para galerías de arte se encuentra permitido, de acuerdo con la tabla de usos de suelo que forma parte del Programa en comento. -----

Adicionalmente, de la consulta antes referida se desprende que **el inmueble de mérito es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor Patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México**, además se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4, la cual prevé que para cualquier intervención se debe contar con autorización y/o visto bueno por la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con Dictamen u Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial por 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.-----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el primer reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un **predio de carácter preexistente compuesto por dos niveles de altura, así mismo, es importante señalar que, durante la diligencia se observaron materiales de construcción y diversos costales con residuos sólidos, así como trabajadores realizando labores de obra, además se percibieron emisiones de ruido por dichas actividades por el uso de taladros y golpes de martilleo. No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó el segundo reconocimiento de hechos, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

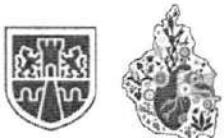
EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

correspondiente en la que se hizo constar que en el inmueble de mérito fueron colocados los sellos de suspensión de actividades, por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1327/2025; asimismo, es importante señalar que durante las diligencias no se constató el funcionamiento de ningún tipo de establecimiento mercantil. -----

Adicionalmente, durante el segundo reconocimiento de hechos mencionado anteriormente, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-09389-2025, por medio del cual se solicitó al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la obra en cuestión presentar ante esta Entidad las documentales que amparen la legalidad de los trabajos denunciados. Al respecto, mediante escrito presentado ante esta Subprocuraduría en fecha 28 de agosto del 2025, una persona que se ostentó como representante legal de la sociedad denominada "NEST CENTER, S.A.P.I DE CV", arrendataria del inmueble de mérito, presentó como medios probatorios, copias simples entre otros, las siguientes documentales.-----

- I. **Aviso de Realización de Trabajos** en apego al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, con fecha de recepción en la Alcaldía Cuauhtémoc el día 17 de junio de 2025, y folio 000312/2025; para los trabajos de obra consistentes de retiro de paredes de tabla roca, retiro de puertas de cristal, impermeabilización en terraza, nivelación de patio principal, colocación de jardinería, pintura en interior y exterior del inmueble y cambio de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.-----
- II. **Memoria Descriptiva** de los trabajos referidos anteriormente. -----
- III. **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital**, con número de folio 44851-151ICAL25D, de fecha 07 de julio de 2025, en el cual señala que al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros de altura, 22.5 % mínimo de área libre). Vivienda Mínima: 90.00 m², donde el uso de suelo para galerías de arte se encuentra permitido.** -----
- IV. **Oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/2382/2025** de fecha 28 de julio de 2025, por medio del cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México previene a la persona promovente para que informe el uso de suelo a desarrollar en el predio de mérito, presente planos o croquis legibles, así como el Visto Bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
- V. **Aviso para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil con Giro de Bajo impacto**, número de folio CUAAP2025-08-280000113889, Clave del establecimiento CU2025-08-14AVBA00081051, con fecha 28 de agosto del 2025, para el establecimiento denominado "NEST CENTER" con giro de exhibición y venta de obras de arte.-----

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial Coordinación Metropolitana



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

de la Ciudad de México, informó mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/2975/2025, que para el predio objeto de investigación cuenta con los siguientes antecedentes: -----

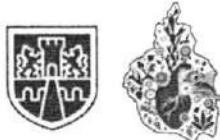
- Oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3229/2022 de fecha 27 de octubre de 2022**, por el cual esa Dirección "(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar acabo únicamente los trabajos de obra menor al interior del inmueble consistentes en: retiro de piso de duela y colocación de piso de loseta en un área de 45.00 m² (...)" (Sic). -----
- Oficio con número de folio 4467-301ICAL25, dentro del expediente 320/2025, con fecha 25 de febrero de 2025, mediante el cual esa Dirección determinó IMPROCEDENTES los trabajos de obra menor a realizarse en el inmueble que nos ocupa, toda vez que el trámite ingresado no cumplió con los requisitos del artículo 51, fracción I, incisos a) al f) y 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
- Solicitud de trámite de Dictamen para Obras Menores, en el inmueble de mérito, ingresada en el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el 10 de julio de 2025, del cual se emitió PREVENCIÓN. -----

Aunado a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó mediante oficio número 1805-C/1200 de fecha 01 de septiembre de 2025, que para el inmueble en cuestión **no se registran antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas y por lo tanto, tampoco de opinión y recomendación técnica, visto bueno o aviso al respecto**.-----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6570/2025, informó que después de realizar una búsqueda en los archivos de esa Dirección, se encontró procedimiento de visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano con número de expediente **INVEACDMX/OV/DU/1327/2025**, relacionada con el predio de mérito, la cual se ejecutó el día 24 de junio de 2025, y derivado de dicho procedimiento el Instituto referido determinó imponer como **medidas Cautelares y de Seguridad la Suspensión de Actividades en fecha de 19 de agosto del presente año**, cabe mencionar, que dicho procedimiento se encuentra en substanciación.-----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/388/2025, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que relacionado con el predio objeto del presente instrumento, se localizaron los siguientes antecedentes.-----

1. **Aviso de Funcionamiento de Bajo Impacto** (EM-03), con clave única de Establecimiento CU2023-05-17AVBA-00013957 y folio único de trámite CUAVAP2023-05-170000021817 con fecha 17 de mayo de 2023, con giro de comercio al por menor de productos naturistas,



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

medicamentos homeopáticos y de complementos alimenticios a nombre de persona moral "SOLVEAWARDS A.C" con denominación comercial "TIENDA ECOHUB 3.8" superficie de 50m2.-

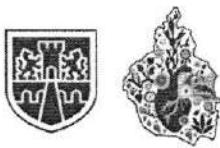
- II. **Aviso de Funcionamiento de Bajo Impacto** (EM-03), con clave única de establecimiento CU2023-05-17AVBA-00013958 y folio único de trámite CUAVAP2023-05-170000021818 con fecha 17 de mayo de 2023, **con giro de Restaurante y Cafetería sin venta de bebidas alcohólicas a nombre de la persona moral "SOLVEAWARDS A.C" con denominación comercial "ECOCAFE".** -

Por lo antes expuesto, se desprende que las actividades de construcción ejecutadas en un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico y de valor patrimonial, no contaron con las documentales que amparen su legal ejecución, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, relacionado con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1327/2025, e imponer las sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Por otra parte, si bien actualmente en el predio de mérito no se ejerce ningún uso de suelo, de la información proporcionada por la Dirección General de Gobierno se desprende que para dicho predio, se cuenta con antecedente de dos **Avisos de Funcionamiento de Bajo Impacto para dos establecimiento, denominados "TIENDA ECOHUB 3.8" y "ECOCAFE", con giros de comercio al por menor de productos naturistas, medicamentos homeopáticos y de complementos alimenticios y Restaurante y Cafetería sin venta de bebidas alcohólicas;** por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, en el momento procesal oportuno, ejecutar el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación, toda vez que las actividades señaladas en los Avisos mencionados, se encuentran prohibidas de acuerdo con la tabla de usos de suelo que forma parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo mencionado anteriormente. -----

2. En materia de construcción y ambiental (ruido, derribo y afectación de arbolado).

Respecto a la materia de construcción, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46 TER inciso f y g, 47, 51, 52 fracción V, 53, 57 fracción IV y 58 fracción IV segundo párrafo, entre otras, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, 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 licencia de construcción especial, la manifestación de construcción, el registro de obra ejecutada, de ser el caso indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

Respecto a la emisión de ruido, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en su artículo 86 dispone que las obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetaran a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables.-----

En ese tenor, el artículo 189 de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables.**-----

Por otro lado, le informo que el artículo 214 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.**-----

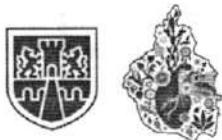
De igual manera, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas **un límite máximo permisible de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.**-----

Respecto a las afectaciones de arbolado, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un Dictamen Técnico elaborado por personal capacitado de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.-----

En este sentido, el artículo 345 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a cinco años de prisión y de 500 a 2,000 días de multa, al que ilícitamente derribe, tale u ocasiona la muerte de uno o más árboles.-----

Adicionalmente, el artículo 113 de la Ley citada anteriormente, establece que Quién dañe un área verde en la Ciudad de México, sin perjuicio de otras sanciones que resulten aplicables, el responsable deberá reparar los daños causados.-----

Al respecto, como se mencionó anteriormente, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se hizo constar un predio de carácter preexistente compuesto por dos niveles de altura, durante la diligencia se observaron materiales de construcción y diversos costales con escombros de obra, así como trabajadores realizando labores de obra, también se percibieron emisiones de ruido por dichas actividades, sin embargo durante el segundo reconocimiento de hechos, se hizo constar que en el inmueble de mérito fueron colocados los sellos de suspensión de actividades, por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que no se



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

percibieron emisiones de ruido por dichas actividades, asimismo no se observaron afectaciones arbóreas, tocones y/o residuos productos de poda o derribo de arbolado. -----

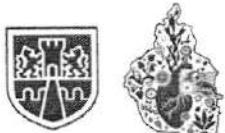
En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó mediante el oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/731/2025, que para el predio objeto de denuncia únicamente cuenta con antecedente de Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con número de folio 000312/2025 de fecha 17 de junio de 2025 en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para los trabajos de obra menor consistentes en el retiro de paredes de tabla roca, retiro de puertas de cristal, impermeabilización en terraza, nivelación de patio principal, colocación de jardinería, pintura en interior y exterior del inmueble y cambio de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias; adicionalmente la Dirección General en comento solicitó a la jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras iniciar procedimiento de verificación correspondiente. -

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, girar sus instrucciones al personal correspondiente con la finalidad de resolver el procedimiento de verificación relacionado con el inmueble objeto de denuncia y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación. -----

Por otra parte, respecto a las emisiones de ruido por los trabajos de construcción, resulta importante señalar que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad **no se constataron emisiones de ningún tipo**, toda vez que el inmueble en cuestión cuenta con sellos de suspensión de actividades por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en consecuencia no se realiza ningún tipo de actividad. -----

Por otra parte, respecto a los hechos que se investigan por derribo y afectación de arbolado, si bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se observaron afectaciones arbóreas, tocones y/o residuos productos de poda o derribo de arbolado, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/006186/2025, que después de realizar la búsqueda correspondiente en los archivos de esa Unidad Administrativa, **no se localizó antecedente relacionados con el predio mencionado**, por lo que **se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la misma Secretaría, realizar las acciones de inspección y vigilancia ambiental en el predio de referencia, con el objeto de constatar si se configuran hechos constitutivos de infracciones**. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría mencionada anteriormente remitir a esta Subprocuraduría el resultado de las acciones de inspección y vigilancia ambiental en el predio de referencia, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la Resolución emitida al efecto. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante el oficio AC/DGSU/DIMEP/1991/2025, que para el predio objeto de denuncia no localizó antecedente alguno de autorización para derribo y/o poda de arbolado, por lo que personal adscrito a la Unidad Departamental de Cuidado al Arbolado, realizó una inspección ocular sin embargo no se constataron afectaciones de individuos arbóreos. -----

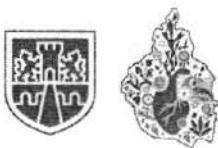
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación H/15/25.5 (Habitacional, 15 metros máximos de construcción, 25.5% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante y/o restaurante bar, se encuentra prohibido, sin embargo el uso de suelo para galerías de arte se encuentra permitido, de acuerdo con la tabla de usos de suelo que forma parte del Programa en comento. -----

Adicionalmente, el inmueble de mérito es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor Patrimonial por la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, además se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4.-----

2. Durante el primer reconocimiento de hechos se hizo constar un predio de carácter preexistente compuesto por dos niveles de altura, al interior se observaron materiales de construcción y costales con residuos sólidos, así como trabajadores realizando labores de obra, también se percibieron emisiones de ruido por dichas actividades. No obstante del segundo reconocimiento de hechos, se hizo constar que en el inmueble de mérito fueron colocados los sellos de suspensión de actividades, por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; durante las diligencias no se constató el funcionamiento de ningún tipo de establecimiento mercantil. -----
3. Las actividades de construcción ejecutadas en un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico y de valor patrimonial, no contaron con las documentales que amparen su legal ejecución, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, relacionado con el número de expediente



CIUDAD DE MÉXICO

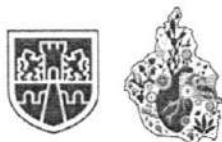
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

INVEACDMX/OV/DU/1327/2025, e imponer las sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad.-----

- 4 El predio de mérito cuenta con antecedente de dos Avisos de Funcionamiento de Bajo Impacto para dos establecimiento, denominados "TIENDA ECOHUB 3.8" y "ECOCAFE", con giros de comercio al por menor de productos naturistas, medicamentos homeopáticos y de complementos alimenticios y Restaurante y Cafetería sin venta de bebidas alcohólicas; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, en el momento procesal oportuno, ejecutar el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación, toda vez que las actividades señaladas en los Avisos mencionados, se encuentran prohibidas de acuerdo con la tabla de usos de suelo que forma parte del Programa Parcial mencionado anteriormente. -----
- 5 La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con Aviso de realización de obras en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin embargo, corresponde a la Dirección General en comento girar sus instrucciones al personal correspondiente con la finalidad de resolver el procedimiento de verificación relacionado con el inmueble objeto de denuncia y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación. -----
- 6 Respecto a las emisiones de ruido por los trabajos de construcción, resulta importante señalar que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad no se constataron emisiones de ningún tipo, toda vez que el inmueble en cuestión cuenta con sellos de suspensión de actividades por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en consecuencia no se realiza ningún tipo de actividad. -----
- 7 Respecto a los hechos que se investigan por derribo y afectación de arbolado, durante los reconocimientos de hechos antes mencionados no se observaron afectaciones arbóreas, tocones y/o residuos productos de poda o derribo de arbolado, adicionalmente la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que no se localizó antecedente relacionados con el predio mencionado. -----
- 8 La Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el predio objeto de denuncia no localizó antecedente alguno de autorización para derribo y/o poda de arbolado, adicionalmente personal adscrito a la Unidad Departamental de Cuidado al Arbolado, realizó una inspección ocular sin embargo no se constataron afectaciones de individuos arbóreos. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5041-SOT-1562
Y ACUMULADO PAOT-2025-5147-SOT-1595

9. No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría mencionada anteriormente remitir a esta Subprocuraduría el resultado de las acciones de inspección y vigilancia ambiental en el predio de referencia, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la Resolución emitida al efecto. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 fracciones 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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Gobierno, ambas de la Alcaldía Cuahtémoc 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 fracción III, 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. -----