



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-IO-109-SOT-84

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 OCT 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 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2025-IO-109-SOT-84**, relacionado con la investigación de oficio radicada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 04 de septiembre de 2025, emitido por la Procuradora Interina de esta Procuraduría, se determinó que correspondía a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en **Calle República de Brasil número 68, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2025. -----

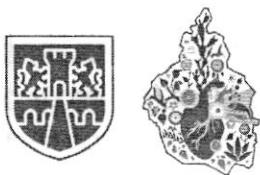
Para la atención de la presente investigación, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción como lo es la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Centro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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

En el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, 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 dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano -----



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-IO-109-SOT-84

y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

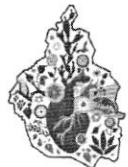
Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

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. -----

Respecto a la materia de construcción, los artículos 46 TER incisos f y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevén que para construir o ampliar 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 manifestación de construcción correspondiente, y colocar un letrero en la obra en un lugar visible y legible desde la vía pública, con el nombre del Director Responsable de Obra, número de registro y en su caso del o de los Corresponsables con su número de registro, el nombre del Constructor y su razón social además del número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo, uso de la obra y ubicación de la misma. -----

Aunado a lo anterior, 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 Centro Histórico, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la doble zonificación H/*/25 (Habitacional, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre). Adicionalmente se



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-IO-109-SOT-84

desprende que **el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico y de valor patrimonial**, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, de la consulta antes referida, se desprende que el predio objeto de investigación se localiza dentro de los polígonos de **área de conservación patrimonial** y en **zona de monumentos históricos**, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma General de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso de la Dirección de Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la Secretaría de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como autorización y/o visto bueno por el Instituto Nacional de Historia y Antropología. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó la acta circunstanciada correspondiente en las que se observa un inmueble de carácter preexistente preexistente de dos niveles, de forma regular, cuya planta baja alberga diversos establecimientos mercantiles, la mayoría de los cuales se encontraban en operación al momento de la diligencia. No obstante, durante la diligencia no se observaron maquinaria, herramientas, personal de obra ni actividades asociadas a trabajos de construcción. Asimismo, no se advirtieron intervenciones recientes en la fachada exterior del inmueble, ni se percibieron emisiones sonoras relacionadas con labores constructivas. -----



Reconocimiento de Hechos de fecha 17 de septiembre de 2025.



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-IO-109-SOT-84

PAOT-05-300/300-10832-2025 19/SEP/25

Por lo que, a solicitud de esta Subprocuraduría mediante oficio 2016-C/1294 de fecha 25 de septiembre 2025; la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el predio de mérito **no se encuentra catalogado y tampoco colinda con un inmueble catalogado por ese Instituto**. Asimismo, **tampoco cuenta con antecedentes de solicitudes y/o emisiones de Visto Bueno para realizar actividades de construcción en el predio objeto de la denuncia**. -----

A pesar de lo previamente expuesto y a efecto de mejor proveer mediante oficio **PAOT-05-300/300-10833-2025** de fecha **19 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el predio de mérito se encuentra catalogado y/o colinda con un inmueble catalogado por esa Secretaría, o si en su caso recibió solicitud y/o emitió Dictamen técnico para realizar actividades de construcción en el predio objeto de la denuncia, así como proporcionar copias de dichas autorizaciones. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta por parte de dicha Secretaría a la solicitud. -----

Además, mediante oficio **PAOT-05-300/300-10809-2025** de fecha **19 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si el predio de mérito se encuentra catalogado y/o colinda con un inmueble catalogado por esa Coordinación, o si en su caso recibió solicitud y/o emitió autorización para realizar actividades de construcción en el predio objeto de la denuncia, así como proporcionar copias de dichas autorizaciones. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta por parte de dicha Secretaría a la solicitud. -----

Asimismo, mediante oficio **PAOT-05-300/300-10829-2025** de fecha **19 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el predio de mérito cuenta con antecedente alguno ante la Alcaldía en cita de Constancia de Publicitación Vecinal, Constancia de Alineamiento y/o Número de Oficial, Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial y/o Aviso de realización de obras que no requieran Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Memoria descriptiva y/o Planos arquitectónicos. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta por parte de dicha Secretaría a la solicitud. -----

En razón de lo anterior y toda vez que de las diligencias realizadas por esta Subprocuraduría **no se observó que en el inmueble objeto de investigación se realice ningún tipo de trabajos de obra**, se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual prevé que el trámite de la investigación se dará por terminado cuando existan causas que imposibiliten material o jurídicamente su continuación. -----



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-IO-109-SOT-84

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

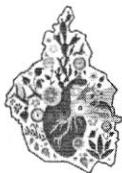
- 1) Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la doble zonificación **H/*/25** (Habitacional, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre).---

Adicionalmente, de dicha consulta antes referida se desprende que el inmueble en cuestión es **afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico y de valor patrimonial**, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y por la Secretaría Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, además se localiza dentro de los polígonos de **área de conservación patrimonial** y en **zona de monumentos históricos**, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma General de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. -----

- 2) Del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de intervención o alteraciones en la fachada, además no se observó trabajadores y/o herramientas de construcción, ni se percibieron emisiones sonoras relacionadas con trabajos de obras; por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual prevé que el trámite de la investigación se dará por terminado cuando existan causas que imposibiliten material o jurídicamente su continuación.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



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-IO-109-SOT-84

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- 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 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.

RAGT/CML