

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

Expediente: PAOT-2025-1282-SOT-360

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 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 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-1282-SOT-360, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de febrero de 2025, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle San Idelfonso número exterior 55, número interior A-1, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1282-SOT-360

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

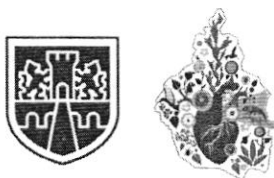
En materia de desarrollo urbano (patrimonial) y construcción (obra nueva).

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. -----

En relación con lo anterior, el artículo 3º fracción II de la Ley en mención, establece que las áreas de conservación patrimonial son las 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, igualmente las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales, 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. -



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1282-SOT-360

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. -----

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 (...)".

Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

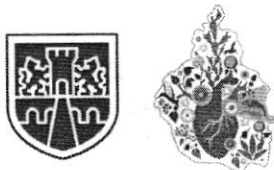
Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Por su parte, 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. -----

Adicionalmente, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como, al Sistema de



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

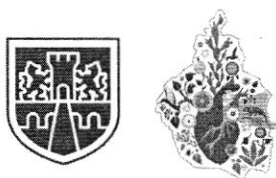
Expediente: PAOT-2025-1282-SOT-360

Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que al inmueble objeto de investigación, 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 % mínimo de área libre); le aplica la Norma de Actuación número 4 por estar dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial (son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), asimismo, se localiza en Zona Histórica perímetro A del Centro Histórico de la Ciudad de México, aunado a que es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; por lo que cualquier intervención en él requiere de autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen técnico, emitido por dicha Secretaría.-----

Al respecto, en fecha 19 de junio de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que ubicados al interior de la unidad privativa objeto de investigación se realizó un recorrido sin identificar actividades constructivas, dicho interior se distribuye en 2 cuartos, un sótano, cocina, estancia y patio exterior. No ostenta letrero con datos de obra.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-3368-2025 de fecha 02 de abril de 2025, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o Director Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución se haya dado respuesta. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-4743-2025 de fecha 06 de mayo de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si el inmueble de mérito se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de ese Instituto y si emitió autorización para la intervención que se realiza en dicho inmueble y en su caso, informar las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos. En respuesta, mediante oficio 401.2C.6-2025/1416 de fecha 14 de mayo de 2025 el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que el inmueble objeto de investigación no es monumento histórico, sin embargo, es colindante con monumento y se localiza dentro del perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos denominada "Centro Histórico de la Ciudad de México", asimismo, indicó que no obra registro alguno de autorización para realizar obras en el bien inmueble, por lo que se ordenará la visita de verificación correspondiente.



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

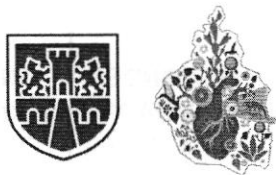
Expediente: PAOT-2025-1282-SOT-360

En el mismo sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-3433-2025 de fecha 03 de abril de 2025, esta Subprocuraduría solicito a la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble motivo de la presente se encuentra se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección a su digno cargo y si emitió Dictamen Técnico para llevar a cabo actividades de intervención en el inmueble de interés. En su caso, las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos. -----

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/963/2025 de fecha 08 de abril de 2025, la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que el inmueble objeto de investigación se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico perímetro A; es afecto al patrimonio cultural urbano, considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría con nivel de protección 3, forma parte del IX Anexos Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano, con número consecutivo 2606, página 164, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, colinda con el número 53 de calle San Ildefonso y el número 52 de calle Justo Sierra, considerados de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría con nivel de protección 1. Asimismo, colinda con el número 21 de calle Carmen, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Adicionalmente, indicó que, una vez realizada una búsqueda en los archivos y la base de datos de esta Unidad Administrativa, no se localizó antecedente alguno de solicitud de trámite ni de Dictamen Técnico, Opinión Técnica o Registro de Intervenciones relacionadas con los trabajos en el inmueble objeto de investigación. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3403-2025 de fecha 03 de abril de 2025, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de mérito en sus archivos obran antecedentes en materia de construcción que acrediten los trabajos en el sitio. En respuesta, mediante oficio CDMX/AC/DGODCU/SMLCyDU/2084/2025 de fecha 09 de abril de 2025, la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que después de realizar una búsqueda exhaustiva y minuciosa en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias de Construcción perteneciente a esa Subdirección, comprendida del año 2010 a la fecha no localizó registro alguno 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-2025-1282-SOT-360

Asimismo, indicó que mediante oficio CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/2083/2025 de fecha 09 de abril de 2025, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, llevar a cabo el proceso de verificación en el inmueble de mérito. -----

En conclusión, se desprende que en el inmueble objeto de investigación corresponde a una unidad privativa preexistente conformado por un nivel, en el cual no se constataron trabajos de construcción, ni ruido generado con motivo de esas presuntas actividades constructivas en el sitio, por lo que no se cuenta con mayores elementos para la continuación de la investigación que nos ocupa; en consecuencia, se configura una imposibilidad legal y material, conforme al artículo 27 fracción III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

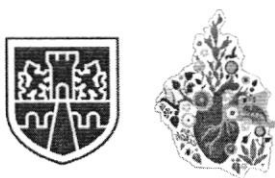
No obstante, lo anterior corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado del procedimiento de verificación solicitado mediante oficio CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/2083/2025, por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía. -----

Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia enviar el resultado de la visita de inspección realizada en el inmueble objeto de investigación. -----

Cabe señalar que del 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, 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 San Idelfonso número exterior 55, número interior A-1, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 % mínimo de área libre), le aplica la Norma de Actuación número 4 por estar dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial (son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y



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

Expediente: PAOT-2025-1282-SOT-360

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

consolidación), asimismo, se localiza en Zona Histórica perímetro A del Centro Histórico de la Ciudad de México, aunado a que es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; por lo que cualquier intervención en él requiere de autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen técnico, emitido por dicha Secretaría.-----

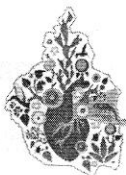
2. Durante el reconocimiento de hecho realizado por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia en el que se constató que ubicados al interior de la unidad privativa objeto de investigación se realizó un recorrido sin identificar actividades constructivas, dicho interior se distribuye en 2 cuartos, un sótano, cocina, estancia y patio exterior, por lo que no se cuenta con mayores elementos para la continuación de la investigación que nos ocupa; en consecuencia, se configura una imposibilidad legal y material, conforme al artículo 27 fracción III y 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 Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado del procedimiento de verificación solicitado mediante oficio CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/2083/2025, por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía. -----
4. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia enviar el resultado de la visita de inspección realizada en el inmueble objeto de investigación. -----

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: -----

----- **RESUELVE** -----

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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1282-SOT-360

SEGUNDO. – Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto Nacional de Antropología e Historia, 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 de 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/GBM