

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-19-SOT-17

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 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-IO-19-SOT-17, relacionado con la investigación de oficio que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

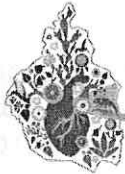
ANTECEDENTES

Con fecha 20 de marzo de 2025, la Titular interina de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias 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 (ampliación y modificaciones estructurales), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Tacuba número 85, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 02 de abril de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos y solicitudes de información, 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 (ampliación y modificaciones estructurales), 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



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-19-SOT-17

complementarias, la Ley Ambiental de la Ciudad de México y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos de la Ciudad de México. -----

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

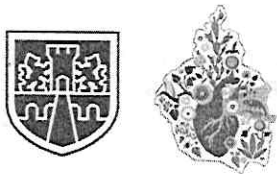
En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (ampliación y modificaciones estructurales).

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



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-19-SOT-17

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. -----

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 (...)".

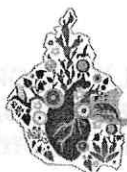
Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

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



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-19-SOT-17

correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

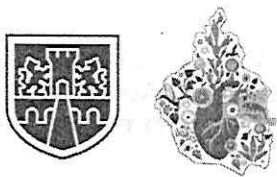
De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como, al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que al inmueble objeto de investigación, le aplica la zonificación HO/*/20 (Habitacional con Oficinas, número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en la Zona Histórica, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de donde se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de **valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, 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**, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y perímetro A de la Zona Histórica del Centro Histórico. -----

Ahora bien, en razón de que se localiza en área de conservación patrimonial le aplica la Norma de Actuación número 4 (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 su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención en él requiere de Dictamen Técnico, emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana. -----

Al respecto, en fecha 16 de mayo 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 observó un inmueble preexistente conformado por 3 niveles, sin ostentar letrero con datos de obra, en la planta baja se ubican 3 establecimientos, uno con giro de zapatería, otro de restaurante y uno de venta de ropa, así también en el acceso se ubica un módulo de venta de joyería en donde a decir de la persona encargada del local manifiesta que en sitio no se realiza ningún trabajo de construcción: Posterior, se procede a realizar recorrido al interior del inmueble, sin que se adviertan actividades constructivas, materiales y/o trabajadores. -----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-5288-2025 de fecha 19 de mayo de 2025 dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o Director Responsable



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

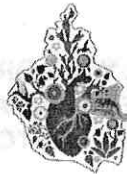
Expediente: PAOT-2025-IO-19-SOT-17

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. En respuesta, mediante escrito ingresado en oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 26 de junio de 2025, a través del cual una persona que se ostentó como poseedor del inmueble objeto de investigación manifestó "(...) que en el inmueble materia del presente NO se lleva a cabo ninguna construcción, ampliación o modificación estructural que requieran el cúmulo de permisos y autorizaciones requeridos dentro del oficio que se contesta (...) Suponemos que la confusión que generó el presente, lo es el hecho que se estaban llevando a cabo trabajos menores de pintura actualmente suspendidos y realizados en su momento por simple estética y conservación del interior del inmueble visitado, sin variar de alguna manera su diseño original ni mucho menos alterar la estructura existente (...)". -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-6221-2025 de fecha 09 de junio 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.5-2025/1762 de fecha 12 de junio de 2025, el Director de Autorizaciones e Inspecciones de ese Instituto, informó que el inmueble de referencia, está considerado histórico, colinda con monumento y se localiza dentro del perímetro del centro histórico y no existe constancia de solicitud de autorización para realizar obras en el inmueble. -----

En el mismo sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-5479-2025 de fecha 22 de mayo de 2025, esta Subprocuraduría solicitó 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/1933/2025 de fecha 20 de junio 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 histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes



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-19-SOT-17

y Literatura (INBAL), y de valor urbano arquitectónico por esa secretaría con nivel de protección 1. Forma parte del IX. Anexos Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano, con número consecutivo 2791, página 168, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. -----

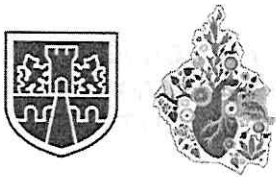
Colinda con los números 81 y 83 de la Calle Tacuba, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), 1 y 3 de Calle Monte de Piedad, considerados de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría con nivel de protección 1 y 87 de calle Tacuba considerado de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría con nivel de protección 1. -----

Finalmente, dicha Secretaría indicó que una vez realizada la búsqueda en los archivos y base de datos no se localizó antecedente de opinión técnica y/o dictamen técnico en materia de conservación patrimonial relacionado con el inmueble de mérito. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-5418-2025 de fecha 21 de mayo de 2025 esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si el inmueble motivo de la presente se encuentra se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de ese Instituto y si emitió Visto Bueno u Opinión Técnica 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 1073-C/0728 de fecha 23 de mayo de 2025 el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto en comento, informó que el inmueble está incluido en la relación de ese Instituto de inmuebles con valor artístico y no se registran antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble objeto de investigación y por lo tanto tampoco de opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno o aviso al respecto. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-5983-2025 de fecha 29 de mayo 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/SMCLCyDU/3270/2025 de fecha 05 de junio 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 se localizó registro alguno para el inmueble de mérito. -----



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-19-SOT-17

Asimismo, indicó que mediante oficio CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/3269/2025 de fecha 05 de junio 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 el inmueble objeto de investigación es preexistente y está conformado por tres niveles, en el cual no se constataron trabajos de construcción 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. -----

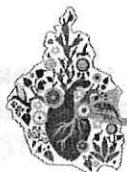
Cabe señalar que del estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad 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 Tacuba número 85, 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 HO/*/20 (Habitacional con Oficinas, número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en la Zona Histórica, 20% mínimo de área libre), se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y perímetro A de la Zona Histórica del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de la aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, del Instituto en comento y con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Es afecto al patrimonio cultural urbano de **valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia**, 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**. -----

2. Durante el reconocimiento de hecho realizado por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia se observó un inmueble preexistente conformado por tres niveles, sin que se adviertan



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-19-SOT-17

actividades constructivas, materiales y/o trabajadores, 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. -----

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 y 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 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