

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-104-SOT-79

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ENE 2026**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2024-AO-104-SOT-79**, relacionado con la investigación de oficio radicada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 25 de agosto de 2025, emitido por la entonces Procuradora Interina de esta Entidad, se determinó que correspondía a esta 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 los trabajos de obra realizados en el predio ubicado en Calle República de Ecuador número 85, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 29 de agosto de 2025. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Para la atención de la investigación de oficio radicada en esta Entidad, se realizaron los reconocimientos de los hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, III BIS, IV BIS, V, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

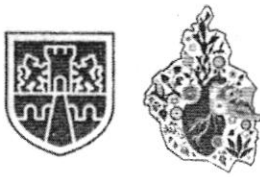
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural 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. -----

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

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

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



EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-104-SOT-79

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, prevé 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. -----

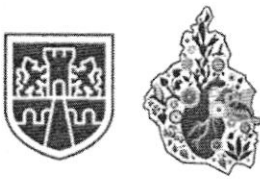
Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Además, 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 Arqueológicas, Artísticas e Históricas 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 entonces 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 acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Centro, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, se desprende que al inmueble ubicado en Calle República de Ecuador número 85, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H*/25 (Habitacional, * número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar alturas en zona histórica, 25% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de la consulta antes referida se desprende que el inmueble en cuestión, 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 de Ordenación 4, la cual prevé que para cualquier intervención deberá contar con autorización y/o visto bueno por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como dictamen técnico por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México que ampare los trabajos ejecutados. -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de los hechos investigados, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-104-SOT-79

constar un inmueble de forma regular de tres niveles de altura de carácter preexistente, el cual cuenta con tres accesorias a lo largo de la planta baja, durante la diligencia se percibieron emisiones de ruido por trabajos de obra y el uso de herramienta manual, asimismo **se constataron trabajos de remodelación al interior del inmueble en comento, consistente en el retiro de acabados, en pisos y muros.** -----

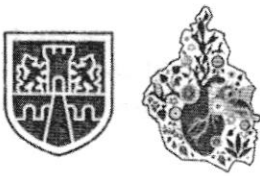
Asimismo, el artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que las obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial prevé entre otros trabajos, obras que no afecten elementos estructurales. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del Reglamento en cita prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a los 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, 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 del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los ámbitos de su competencia. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia de la Ciudad de México, mediante el oficio PAOT-05-300/300-09765-2025 de fecha 01 de septiembre de 2025, informar si el inmueble de mérito se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección, además de informar si cuenta con solicitud, autorización o visto bueno para realizar trabajos de obra en el predio objeto de investigación. Por lo que mediante **oficio 401.2C.6-2025/2681 de fecha 03 de septiembre de 2025**, la Coordinación en comento informó que si bien el inmueble no es monumento histórico ni colindante con monumento, el mismo se localiza dentro del perímetro "B" del Centro Histórico de la Ciudad de México, además, informó que si bien **cuenta con solicitud de autorización para realizar trabajos de obra**, la parte interesada **no dio cumplimiento** a los requisitos para realizar el trámite correspondiente, **por lo que no se emitió la autorización para los trabajos de obra.** -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-300/300-09766-2025 de fecha 01 de septiembre de 2025, solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si para el inmueble de mérito cuenta con algún antecedente de dictamen u opinión técnica para realizar trabajos de construcción. Por lo que mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/3045/2025 de fecha 30 de septiembre de 2025, la Dirección en comento, informó que no se localizó antecedente alguno de solicitud de trámite ni de dictamen técnico, opinión técnica o registro de intervenciones. -----

En este sentido, se solicitó al Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante los oficio PAOT-05-300/300-09767-2025 y PAOT-05-300/300-12113-2025, de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-104-SOT-79

fechas 01 de septiembre y 17 de octubre de 2025, iniciar procedimiento de verificación al predio citado, y de ser el caso imponer medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación del Instituto Referido, únicamente informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/4336/2025 de fecha 12 de noviembre de 2025, que para el inmueble objeto de investigación, no se identificó procedimiento de verificación administrativa.

Por lo antes expuesto, resulta importante señalar que **si bien el inmueble objeto del presente instrumento no se encuentra catalogado ni colinda con algún inmueble de valor artístico, histórico y/o patrimonial, es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4**, en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano; además se encuentra dentro de Zona de Monumentos Históricos, sin embargo los trabajos realizados en el inmueble objeto de investigación, no contaron con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), ni aviso, dictamen u opinión técnica por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) correspondiente e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto, lo cual fue solicitado previamente por esta Subprocuraduría. -----

9

Sobre el particular, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-09768-2025 de fecha 01 de septiembre de 2025, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el inmueble ubicado en Calle República de Ecuador número 85, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con antecedente alguno en materia de construcción y en su caso iniciar el procedimiento de verificación correspondiente; por lo que mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/776/2025 de fecha 09 de septiembre de 2025, la Dirección General en comento, informó que para el inmueble objeto de investigación, no cuenta con registro alguno en materia de construcción, por lo que se solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras; realizar las acciones necesarias para que se inicie el procedimiento de verificación correspondiente. -----

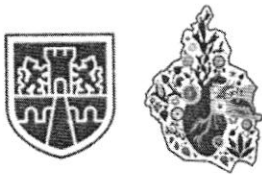
108

A mayor abundamiento, resulta importante mencionar que mediante Acuerdo por el que se emitió el Manual de Organización de la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 09 de julio de 2025, en el cual, el artículo 51 fracción VIII, prevé que son atribuciones de la persona titular de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento administrativo de calificación de las actas de visita de verificación, así como dictar las medidas de seguridad y las sanciones a que haya lugar, de conformidad con la normativa aplicable. -----

11

A tales consideraciones, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación en materia de construcción solicitado previamente por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

3



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-104-SOT-79

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 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. De conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Centro, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, se desprende que al inmueble de mérito, le aplica la zonificación H*/25 (Habitacional, * número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar alturas en zona histórica, 25% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de la consulta mencionada se desprende que el predio en comento se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y en zona de Monumentos Históricos, sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4, por lo que cualquier intervención deberá contar con autorización por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como dictamen técnico por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET). -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se hizo constar un inmueble de forma regular de tres niveles de altura de carácter preexistente, el cual cuenta con tres accesorias a lo largo de la planta baja, durante la diligencia se percibieron emisiones de ruido por trabajos de obra y el uso de herramienta manual, asimismo **se constataron trabajos de remodelación al interior del inmueble en comento, consistente en el retiro de acabados, en pisos y muros.** -----
3. La Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia de la Ciudad de México, informó que **cuenta con solicitud de autorización para realizar trabajos de obra, no obstante la parte interesada no dio cumplimiento** a los requisitos para realizar el trámite correspondiente, **por lo que no se emitió la autorización para los trabajos de obra.** -----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que **no localizó antecedente alguno de solicitud de trámite ni de dictamen técnico, opinión técnica o registro de intervenciones.** -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) correspondiente, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto, lo cual fue solicitado previamente por esta Subprocuraduría. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-104-SOT-79

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

- 6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el inmueble objeto de investigación, no cuenta con registro alguno en materia de construcción, por lo que se solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras, realizar las acciones necesarias para que se inicie el procedimiento de verificación correspondiente. --
- 7. En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación en materia de construcción solicitado previamente por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

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 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICP/RAGT/LDEM