

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-137-SOT-105

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 FEB 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, 23 BIS, 27 fracción III y VI, 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-2025-IO-137-SOT-105, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

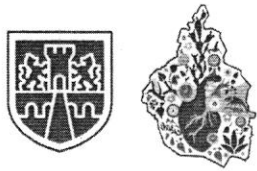
Mediante Acuerdo de fecha 11 de noviembre de 2025, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de conservación patrimonial y construcción por los trabajos de obra que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Ponciano Arriaga número 1, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc; misma que fue radicada por esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2025.

Para la atención de la investigación de oficio iniciada, se realizaron visitas de reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a la autoridad competente, en términos de los artículos 5 fracción VI, 6 fracción IV, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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 en materia de conservación patrimonial y construcción, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para el Distrito Federal, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.

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



1.- En materia de conservación patrimonial y construcción.

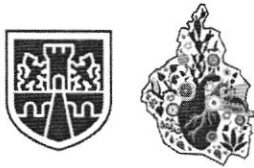
Al respecto, el artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

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, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, 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. -----

Adicionalmente, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

En este mismo orden de ideas el artículo 70 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que se deberá tramitar Dictamen Técnico u Opinión Técnica para obras de construcción y/o demolición, en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

Por otra parte, los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establecen 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 mencionada Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en el ámbito de su competencia. -----



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-137-SOT-105

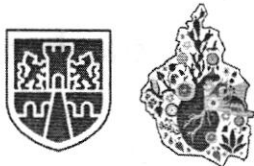
Adicionalmente, los artículos, 47 y 48 inciso a) del Reglamento en cita, establecen que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. Adicionalmente, el propietario o poseedor, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, deberán presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, que cumplen con el Reglamento en mención y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HM/12/20/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). -----

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Administrativa de la Ciudad de México, realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 24 de noviembre de 2025, 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 y se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto de aplicación de la Norma General de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, por lo tanto cualquier intervención, requiere Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la mencionada Secretaría, y Visto Bueno del Instituto en cita. -----

Al respecto, durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, en fechas 24 de noviembre de 2025 y 19 de enero de 2026, desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, se constató un inmueble de características preexistentes de 4 niveles de altura de uso habitacional y comercial en el primer nivel, toda vez que, se identificaron cortinas metálicas y establecimientos mercantiles con giros de tienda de abarrotes, concina entre otros, sin embargo durante las diligencias no se constataron actividades de construcción en ejecución ni la presencia de trabajadores. -----

No obstante lo anterior, se giró el oficio PAOT-05-300/300-13898-2025, emitido por esta Subprocuraduría y notificado en fecha 20 de enero de 2026, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de obra, con la finalidad de emplazarlo a realizar las manifestaciones que a derecho correspondan, y en su caso, remitir la documentación que acredite las actividades de -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

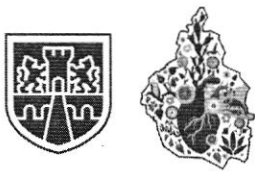
Expediente: PAOT-2025-IO-137-SOT-105

construcción que se realizan en el inmueble objeto de investigación, por lo que, mediante escrito ingresado en fecha 28 de enero de 2025 en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría, una persona que se ostentó como propietario del inmueble de interés manifestó que "(...) *no existe ni ha existido construcción, intervención o remodelación alguna, al interior o exterior del inmueble (...)*", por lo que proporcionó en original y copia simple, entre otras, las siguientes documentales: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio número 33506-151VAJO25D de fecha de expedición 19 de mayo de 2025, en el que se certificó que al predio ubicado en Calle Ponciano Arriaga número 1, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM/12/20/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----
2. Resolución Administrativa AC/DGJSL/RA-MCMR/568/2025 relacionada con el expediente ACUH/DGG/SVR/JVE/OV/PC/0632/2025, emitida por la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, de fecha 13 de junio de 2025, en la que en el inciso b) fracción II de los Considerandos se asentó lo siguiente: "(...) *b) Como resultado de la inspección ocular que se hizo al inmueble, se asentó lo siguiente: (...) SE OBSERVA UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES FACHADA BLANCA CON CAFÉ EN ZONA DE AZOTEA, OBSERVO USO HABITACIONAL CON UN DEPARTAMENTO Y ÁREA COMÚN DE TENEDEROS DE LAZO Y TANQUE DE GAS LP (...)*". -----

Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-14177-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedentes en materia de construcción, por lo que, a través de oficio número CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/182/2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Subprocuraduría en fecha 26 de enero de 2026, la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que de la búsqueda realizada en sus archivos y datos del periodo comprendido entre el año 2010 hasta enero de 2026, no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de interés, por lo que, a través del oficio CDMX/AC/DMLCyDU/JUVO/21/2026, solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras iniciar procedimiento administrativo de verificación correspondiente. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-13695-2025, de fecha 16 de diciembre de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a 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, informar si para el predio objeto de investigación, emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

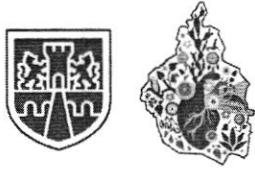
Expediente: PAOT-2025-IO-137-SOT-105

construcción, en respuesta a través de oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/0126/2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 10 de febrero de 2026, la Dirección en comento, informó que el inmueble de interés es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría, asimismo colinda con el número 3 de Calle Ponciano Arriaga considerado de valor artístico por el mencionado Instituto y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría. Sin embargo, informó no contar con Dictamen Técnico para realizar trabajos de obra en el inmueble objeto de denuncia. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría mediante Oficio PAOT-05-300/300-14220-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si el predio objeto de investigación se encuentra catalogado por ese Instituto e informar si emitió Visto Bueno para llevar a cabo actividades de construcción en el inmueble de interés, sin que al momento de emisión de la presente resolución se cuente con respuesta alguna. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-14303-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de conservación patrimonial al inmueble de mérito, en respuesta, a través de oficio INVEACDMX/INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/0289/2026, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto en comento, informó estar imposibilitado para dar inicio al procedimiento administrativo de verificación, toda vez que, de una inspección ocular realizada por personal de ese Instituto se observó un inmueble preexistente de 4 niveles con fachada y acceso peatonal, sin observar actividades de construcción, excavación, demolición u obra. -----

En este tenor y a efecto de allegarse de mejores elementos, mediante acta circunstanciada levanta por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 24 de noviembre de 2025, se realizó un análisis multitemporal a las imágenes disponibles en el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, en la que se tiene que desde febrero de 2018, existía un inmueble de cuatro niveles de altura con características habitacionales, mismo que conserva sus características físicas hasta enero de 2023. En este sentido, no se identificó el desplante de niveles adicionales, toda vez que, el inmueble objeto de investigación ha conservado las mismas características desde el año 2018, tal como quedo corroborado en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en fechas 11 de noviembre de 2025 y 19 de enero de 2025, tal como se observa en las siguientes imágenes: -----



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-137-SOT-105



Fuente: Google Maps, Street View de fecha febrero de 2018.



Fuente: Google Maps, Street View de fecha febrero de 2023.

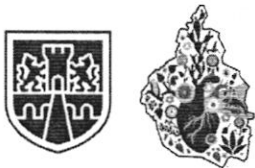


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 11 de noviembre de 2025.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 19 de enero de 2026

Posteriormente de una nueva visita de reconocimiento de hechos realizada en fecha 06 de febrero de 2026 por personal adscrito a esta Entidad, en la que se tuvo acceso al interior del inmueble objeto de investigación, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles de altura con características de uso habitacional del segundo nivel al cuarto nivel, toda vez, en el primer nivel se identificaron locales comerciales, sin observar actividades de construcción, material ni trabajadores, aunado a lo anterior en el espacio de azotea se observó el cubo de escaleras, un área de lavado, instalaciones de gas y tinacos así como vigas empotradas en dados de concreto que por las características físicas que presentan son



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-137-SOT-105

preexistentes, por lo que durante la diligencia no se constataron actividades de construcción en ejecución, material, herramienta ni la presencia de trabajadores.-----

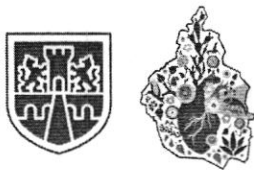
En este tenor, y de lo anteriormente relatado, en el inmueble ubicado en Calle Ponciano Arriaga número 1, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, no se constataron actividades de construcción ni trabajadores, así como no se observaron cambios en la volumetría de dicho inmueble, es decir, no se llevó a cabo la construcción de niveles adicionales ni cambios volumétricos exteriores, toda vez que, el inmueble conserva las mismas características desde el año 2018.-----

En razón de lo anterior, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México al existir imposibilidad material para continuar con la investigación, toda vez que, no se constataron los hechos denunciados ni se cuenta con elementos que permitan determinar su existencia. -----

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. El predio ubicado en Calle Ponciano Arriaga número 1, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM/12/20/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). Asimismo, el inmueble en comento, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y colinda con el número 3 de Calle Ponciano Arriaga considerado de valor artístico por el mencionado Instituto y de valor urbano arquitectónico por la mencionada Secretaría, lo anterior de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y a lo informado por la tan citada Secretaría.-----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles de altura, sin observar trabajos de construcción, ni trabajadores. Asimismo, de las constancias que obran en el expediente, se tiene que el inmueble conserva las mismas características físicas desde febrero de 2018. -----



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-137-SOT-105

- 3. Se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México al existir imposibilidad material para continuar con la investigación, toda vez que, no se constataron los hechos denunciados ni se cuenta con elementos que permitan determinar su existencia.

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 y 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 la Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

[Handwritten signature of Zenia María Saavedra Díaz]

SSJ/MAZA/ADLCT