

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-56-SOT-40**

### **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **24 JUN 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 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 **PAOT-2025-AO-56-SOT-40**, relacionado con la investigación de oficio radicada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### **ANTECEDENTES**

Mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2025, emitido por la Procuradora Interina de esta Procuraduría, se determinó que corresponde 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 uso de suelo) y construcción, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en **Calle República de Brasil número 61, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 04 de junio de 2025. -----

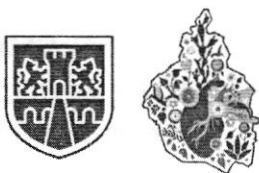
Para la atención de la presente investigación, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la 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 uso de suelo) y construcción como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles 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 uso de suelo) 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 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. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-56-SOT-40**

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. -----

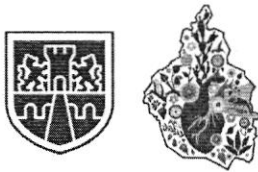
Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los 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. -----

Sobre el particular, el artículo 15 del Reglamento de la Ley referida en los párrafos anteriores, establece el procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o la micro o pequeña industria, además refiere que, en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se establecerán los casos en que no podrá aplicarse el procedimiento a que se refiere este artículo. -----

Por otra parte, los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

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 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



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-AO-56-SOT-40

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. -----

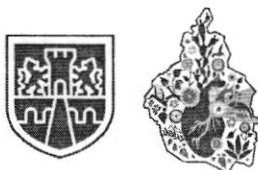
Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para para la Colonia Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H\*/25** (Habitacional, Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre), donde **los usos de suelo para comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y domésticos como ópticas, tiendas de regalos, equipos electrónicos, decoración y venta de productos manufacturados se encuentran permitidos**, de acuerdo con la tabla de usos de suelo que forma parte del Programa en comento. -----

Adicionalmente, de dicha consulta antes referida, se desprende que el predio objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y de valor patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere el visto bueno de los referidos Institutos y de la mencionada Secretaría; además es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial.

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos correspondiente desde las inmediaciones del predio objeto de investigación diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar un inmueble de dos niveles de altura de carácter preexistente, el cual cuenta con accesorias en planta baja en las cuales se encuentran en funcionamiento **dos establecimientos mercantiles con giro de venta de productos de uso personal y doméstico como tiendas de regalos, equipos electrónicos y de decoración**, asimismo durante la diligencia una persona que se ostentó como encargada del inmueble de mérito permitió el acceso al interior del mismo al personal actuante, de lo que se hizo constar que el dicho inmueble **no se realizaron trabajos de obra de ningún tipo, tampoco se constataron trabajos o intervenciones constructivas recientes, tampoco se observaron trabajadores, materiales y/o herramienta de construcción**. -----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio **PAOT-05-300/300-06078-2025**, el cual se notificó durante el reconocimiento de hechos mencionado anteriormente, se solicitó al encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra, del inmueble objeto de denuncia presentar ante esta Procuraduría las documentos que amparen la legalidad de las actividades que se realizan en el predio de mérito; sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna. -----

Ahora bien, por lo que respecta a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, si bien el inmueble de mérito es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico, artístico y de valor patrimonial, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia en la que el personal actuante ingresó al interior del inmueble objeto de investigación, **se hizo constar que en dicho inmueble no se realizan trabajos de obra de ningún tipo, tampoco se constataron trabajos de reciente construcción**; adicionalmente respecto a los hechos que 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-AO-56-SOT-40

investigan en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), resulta importante señalar que el uso de suelo ejercido en los dos establecimientos mercantiles constatados durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría, con giros de venta de productos de uso personal y doméstico, se encuentra permitido de acuerdo con el Programa Parcial antes referido. -----

En razón de lo anterior y toda vez que de las diligencias realizadas por esta Subprocuraduría **se constató que en el inmueble objeto de investigación no se realizaron ningún tipo de trabajos de obra y que los usos de suelo ejercidos en dicho inmueble se encuentran permitidos** de acuerdo con el Programa Parcial anteriormente citado, 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. -----

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) De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para para la Colonia Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H\*/25** (Habitacional, Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre), donde **los usos de suelo para comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y domésticos como ópticas, tiendas de regalos, equipos electrónicos, decoración y venta de productos manufacturados se encuentran permitidos.**-----

Adicionalmente, el predio en comento es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico, artístico y patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y dictamen técnico por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; además es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial. -----

- 2) Del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un inmueble de dos niveles de altura de carácter preexistente, el cual cuenta con accesorias en planta baja en las cuales **se encuentran en funcionamiento dos establecimientos mercantiles con giro de venta de productos de uso personal y doméstico como tiendas de regalos, equipos electrónicos y de decoración**, asimismo durante la diligencia una persona que se ostentó como





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-AO-56-SOT-40

encargada del inmueble de mérito permitió el acceso al interior del mismo al personal actuante, de lo que **se hizo constar que el dicho inmueble no se realizaron trabajos de obra de ningún tipo, tampoco se constataron trabajos o intervenciones constructivas recientes**, tampoco se observaron trabajadores, materiales y/o herramienta de construcción. -----

- 3) En razón de lo anterior y toda vez que de las diligencias realizadas por esta Subprocuraduría se constató que en el inmueble objeto de investigación no se realizaron ningún tipo de trabajos de obra y que los usos de suelo ejercidos en dicho inmueble se encuentran permitidos de acuerdo con el Programa Parcial anteriormente citado, 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: -----

----- 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 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 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. -----

~~RAGT/LDCM~~