



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-2334-SOT-572**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **31 AGO 2022** .....

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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-2022-2334-SOT-572, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

**ANTECEDENTES**

Con fecha 27 de abril 2022, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), conservación patrimonial y construcción, por las actividades de un negocio comercial de insumos médicos, ubicado en calle Jalapa número 167, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de mayo de 2022. ....

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y las solicitudes de información a las autoridades competentes, 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, V, 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 desarrollo urbano (uso de suelo), conservación patrimonial y construcción, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. ....

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

**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), donde **los usos de suelo para venta de maquinaria y equipo para laboratorios y hospitales, y de producción de farmacéuticos y medicamentos, se encuentran prohibidos.** .....



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-2334-SOT-572**

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de julio de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de 4 niveles, sin constatar letrero que indique razón social o denominación de algún comercio o establecimiento. -----

Al respecto, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio investigado expidió certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, en el que se acrediten los usos de suelo para producción y venta de insumos médicos, venta de maquinaria y equipo para laboratorios y hospitales y/o producción de farmacéuticos y medicamentos. En respuesta, la Dirección de Geomática adscrita a la Dirección General en comento, remitió copia simple de tres Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digital folios 11100-151AGRA17D, 72718-151SOCA19D y 29663-151PELE21D, con fechas de expedición 06 de abril de 2017, 11 de diciembre de 2019 y 03 de junio de 2021, respectivamente. -----

Cabe mencionar que, derivado de la revisión a los 3 certificados aportados por la SEDUVI, se advierte que **ninguno de éstos certifica que los usos de suelo para producción y venta de insumos médicos, venta de maquinaria y equipo para laboratorios y hospitales, y/o producción de farmacéuticos y medicamentos están permitidos** en el inmueble motivo de denuncia. -----

Aunado a lo anterior, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la SEDUVI informó a esta Subprocuraduría que no localizó certificado o constancia donde se acrediten los usos de suelo referidos; además, comunicó que están prohibidos en cualquier superficie a ocupar del predio objeto de denuncia. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google, en la que se advierte que en el inmueble investigado se promociona la empresa "LEGAS PHARMA" (<https://www.legaspharma.com/#contactos>), la cual se dedica a la fabricación y distribución de medicamentos y suplementos alimenticios, además de proveer equipo y dispositivos médicos. -----



Enfocados en resolver las necesidades para mejorar la salud y bienestar Legas & Asaz cuenta con un departamento de investigación comprometido con la innovación de productos, explorando nuevas oportunidades investigando y desarrollando productos eficaces y de calidad.

Fuente: <https://www.legaspharma.com/#contactos>



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-2334-SOT-572**

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si el inmueble investigado cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, por cuanto hace a la operación y/o funcionamiento de un establecimiento mercantil, al tratarse de un inmueble ubicado en Área de Conservación Patrimonial. En respuesta, la Dirección en comento informó que no es de su competencia emitir protección respecto a la operación y/o funcionamiento de un establecimiento mercantil. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Jalapa número 167, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo para venta de maquinaria y equipo para laboratorios y hospitales, y producción de farmacéuticos y medicamentos, se encuentran prohibidos;** y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredite las actividades de fabricación y distribución de medicamentos y suplementos alimenticios y venta de equipo y dispositivos médicos, que se realizan en el inmueble investigado. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de fabricación y distribución de medicamentos y suplementos alimenticios y venta de equipo y dispositivos médicos, que se realizan en el inmueble motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. ----

## **2. En materia de conservación patrimonial y construcción.**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, está considerado como **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico**, por lo que cualquier intervención requiere contar con autorización y/o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----

Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, **ampliar**, reparar o **modificar** una obra, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----



**Expediente: PAOT-2022-2334-SOT-572**

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de julio del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que, en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble preexistente de 4 niveles, sin constatar trabajos constructivos en proceso de ejecución. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si emitió dictamen técnico u opinión técnica para realizar actividades de intervención y/o construcción en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido se localiza en Área de Conservación Patrimonial, y que no cuenta con antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno. -----

También se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para realizar actividades de intervención y/o construcción en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de ese Instituto, informó que no cuenta con antecedentes de solicitudes para intervenciones físicas, opinión técnica, visto bueno o aviso alguno. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el pedio en comento cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial y/o aviso para realizar trabajos al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. En respuesta, la Dirección General en comento informó que no localizó antecedente alguno en materia de construcción para el predio de referencia. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **hasta abril de 2019**, el inmueble investigado contaba con 3 niveles; posteriormente, para **marzo de 2021**, se observa que en el inmueble se realizaron trabajos de ampliación, consistentes en la construcción de un 4to nivel. Al respecto, con base en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa en **julio de 2022**, se desprende que en el inmueble no se han realizado modificaciones ni intervenciones constructivas recientes, toda vez que se observa que el inmueble cuenta con las mismas características que en marzo de 2021, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:-



**Abril 2019**



**Marzo 2021**



**Julio 2022**

Reconocimiento de hechos  
realizado por PAOT

Fuente: Google Maps



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-2334-SOT-572**

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de ampliación del cuarto nivel que se realizaron en el inmueble ubicado en calle Jalapa número 167, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no contaron con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial de la SEDUVI, ni con Visto Bueno del INBAL, y tampoco con registro de manifestación de construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc; sin embargo, derivado del análisis multitemporal, se advierte que la ampliación se realizó desde marzo de 2021, aunado a que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron trabajos constructivos en ejecución. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y por tratarse de un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, imponiendo en su caso las sanciones procedentes; e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos de construcción del cuarto nivel realizados en el inmueble investigado, imponiendo en su caso las sanciones aplicables; e informar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

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 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 predio ubicado en calle Jalapa número 167, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), donde **los usos de suelo para venta de maquinaria y equipo para laboratorios y hospitales, y producción de farmacéuticos y medicamentos, se encuentran prohibidos.** -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, y es un **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico**, por lo que requiere contar con Visto Bueno del INBAL. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se observó un inmueble preexistente de 4 niveles, sin constatar trabajos de construcción en proceso de ejecución, y en la fachada no se observó letrero que indique razón social o denominación de algún comercio o establecimiento. -----



**Expediente: PAOT-2022-2334-SOT-572**

3. Derivado de una consulta de página web realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en el inmueble se promociona la empresa "LEGAS PHARMA" (<https://www.legaspharma.com/#contactos>), la cual se dedica a la fabricación y distribución de medicamentos y suplementos alimenticios, además de proveer equipo y dispositivos médicos. -----
4. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite los usos de suelo para fabricación y distribución de medicamentos y suplementos alimenticios y/o para venta de equipo y dispositivos médicos. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de fabricación y distribución de medicamentos y suplementos alimenticios y venta de equipo y dispositivos médicos, que se realizan en el inmueble motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
6. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con la herramienta de Google Maps, se advierte que desde marzo de 2021 en el inmueble objeto de investigación se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un cuarto nivel. -----
7. Los trabajos constructivos de ampliación ejecutados, no contaron con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, ni con Visto Bueno del INBAL, y tampoco con registro de manifestación de construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y por tratarse de un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, imponiendo en su caso las sanciones procedentes; e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos de construcción del cuarto nivel realizados en el inmueble investigado, imponiendo en su caso las sanciones aplicables; e informar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-2334-SOT-572**

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valdez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANCACH/MAZA