



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4193-SOT-1115  
Y ACUMULADO PAOT-2023-2939-SOT-857

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 AGO 2023<sup>1</sup>**

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 27 fracciones III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-4193-SOT-1115** y acumulado **PAOT-2023-2939-SOT-857**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 20 de julio de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Tabasco número 242, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de agosto de 2022.

Con fecha 17 de mayo de 2023, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Tabasco número 242, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de junio de 2023.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de los hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4193-SOT-1115  
Y ACUMULADO PAOT-2023-2939-SOT-857

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 uso de suelo), construcción (ampliación).**

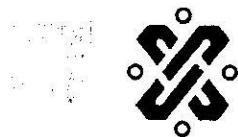
A solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3404/2022 de fecha 06 de octubre de 2022, informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en calle Tabasco número 242, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le **corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles de máximos de altura y 20% mínimo de área libre)**, donde el **uso de suelo para oficinas y salón de eventos se encuentra prohibido**.

Asimismo, la Dirección General mencionada en el párrafo que antecede, informó que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y se localiza en área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, la cual establece que cualquier intervención requiere de Dictamen u Opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización y/o Visto Bueno por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que acredite los trabajos realizados.

Asimismo, personal adscrito a esta Procuraduría realizó los reconocimientos de hechos, desde las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencias de las que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en las que se hizo constar un inmueble de 2 niveles de altura que por sus características físicas se acusa que es preexistente, dicho inmueble cuenta con una estructura metálica con cubierta de madera en la Azotea del segundo nivel. Durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción, tampoco se observaron herramientas, maquinaria y/o trabajadores de obra, cabe señalar que al momento de la diligencia, una persona que se ostentó como encargado del inmueble en comento, señaló que en dicho inmueble operan oficinas.

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-06790-2022, por medio del cual se solicitó al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de Obra, presentar ante esta Subprocuraduría las documentales correspondientes que amparen los trabajos realizados en el predio en cuestión y el uso de suelo de oficinas ejercido en el mismo; por lo anterior, una persona que se ostentó como inquilino del inmueble en comento, mediante escrito recibido el 26 de agosto de 2022 ante esta Procuraduría, informó, no cuenta con ninguna documental que ampare el funcionamiento de oficinas en el inmueble objeto de investigación; así mismo, dicha persona manifestó no contar con antecedentes documentales en materia de construcción para trabajos de obra en el predio en comento.

A efecto de mejor proveer, personal actuante realizó la consulta a la base cartográfica de Google maps y en uso de la herramienta Street view, se realizó una comparación multitemporal del predio investigado, de lo que se desprende que en dicho inmueble se llevó a cabo la habilitación de una



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4193-SOT-1115  
Y ACUMULADO PAOT-2023-2939-SOT-857

estructura metálica en la azotea del segundo nivel entre marzo de 2021 y agosto de 2022 como se muestra en las siguientes imágenes.



Google Maps, Street View: marzo 2021



Reconocimiento de hechos:  
16 de Agosto de 2022



Google Maps, Street View: enero 2023

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2389/2022 de fecha 19 de agosto de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que **no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones, Dictamen Técnico o Visto Bueno relacionado con las actividades señaladas** en el párrafo que antecede.

Concatenando con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio número 1211-C/0954 de fecha 19 de agosto de 2022, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, hizo de conocimiento a esta Entidad que, el inmueble señalado **se encuentra incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico**. No obstante, **no se registra antecedente alguno** de ingreso de solicitudes para intervenciones físicas, tampoco opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno o aviso relacionado en **relación con el inmueble objeto de la presente investigación**.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficios INVEACDMX/DG/DEVA/1960/2022 y el oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/1747/2023, informó que cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio de interés, bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/661/2022, dentro del cual se emitió resolución administrativa en la que **se determinó imponer como sanciones dos multas y la clausura total temporal del inmueble**; no obstante con fecha 30 de mayo de 2023 fue notificado en ese Instituto el acuerdo de admisión de la demanda de fecha 27 de abril de 2023, emitido por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, y dentro del cual se concedió la suspensión con efectos restitutorios solicitada por parte actora, para que se levantara el estado de clausura y no se realice el cobro de la multa impuesta; no obstante el juicio se encuentra sub judice, por lo que la determinación de ese Instituto no ha quedado firme.

Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar en el momento procesal oportuno, el resultado del juicio mencionado



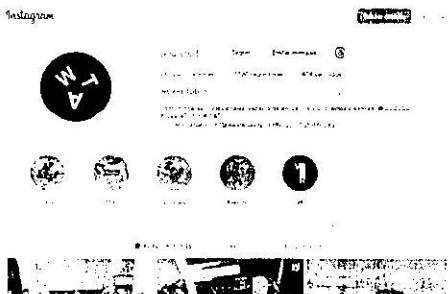
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4193-SOT-1115  
Y ACUMULADO PAOT-2023-2939-SOT-857

en el párrafo que antecede y en su caso, si la resolución relaciona con el expediente INVEACDMX/OV/DU/661/2022 se encuentra firme.

Por otra parte, es necesario señalar que de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose una página que publicita al establecimiento investigado (<https://www.instagram.com/wearetodos/?hl=es> y [https://www.facebook.com/WEARETODOS/?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/WEARETODOS/?locale=es_LA)), consulta de la cual se corroboró que el inmueble de referencia que **se ofrecen espacios de trabajo con servicios de cafetería, arte y celebraciones**, así como, renta de **espacios para oficinas compartidas** por día, semana o mes, con razón social "We are todos". Información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (se anexan imágenes para mayor referencia).



Fuente: <https://www.instagram.com/wearetodos/>



Fuente: <https://www.facebook.com/WEARETODOS/>

Además, mediante oficio PAOT-05-300/300-07016-2022 de fecha 09 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación **en materia de construcción (ampliación) y desarrollo urbano (uso de suelo)** al predio objeto de denuncia por los trabajos de obra antes referidos y la operación de oficinas, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y 32 fracción VII, Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, e imponer las medidas y sanciones que considerará procedentes. No obstante, mediante oficio AC/DGJSL/SCI/907/2022 de fecha 23 de agosto de 2022, la Dirección mencionada informó que no se encontró registro alguno referente al predio en comento.

De igual manera, a solicitud de esta Entidad la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que para el predio en cuestión, personal especializado en funciones de verificación administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignado



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4193-SOT-1115  
Y ACUMULADO PAOT-2023-2939-SOT-857

a esa Alcaldía, ejecutaron la visita de verificación correspondiente en materia de uso de suelo, bajo el número de orden AC/DGG/SVR/JUDVGMYEP/OVUS/010/2023, para el establecimiento denominado "WE ARE TODOS" en el predio objeto de denuncia por lo que dicho procedimiento se encuentra en substanciación ante la Subdirección de Calificación de Infracciones, adscrita a la Dirección General Jurídico y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGSCyPC/DPC/STNPC/JUDTPC/0783/2022 de fecha 15 de septiembre de 2022, la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que personal adscrito a esa Dirección realizó la evaluación de riesgo al inmueble de mérito, donde se concluye que se trata de un inmueble con uso de oficinas, de tres niveles, construido en dos etapas, la primera base de muros de carga de tabique rojo recocido con techumbres de bóveda catalana, la segunda etapa con trabes y columnas de concreto armado, losas del mismo material, muros divisorios de tabique rojo, se desconoce el tipo de cimentación. Cabe señalar que al momento de la visita no se observaron trabajos de construcción, ni remodelación, en consecuencia, las condiciones del inmueble se catalogan de RIESGO BAJO. ---

No obstante, de lo anterior es de concluirse que en el predio en cuestión se llevaron a cabo trabajos de construcción consistentes en la habilitación de una estructura metálica en la azotea del inmueble, la cual no conto con las documentales correspondientes para su legal ejecución, además en dicho inmueble opera un establecimiento con giro de renta de oficinas y servicio de cafetería, además se realizan eventos y celebraciones en fines de semana, actividades que se encuentran prohibidas de conformidad con la zonificación aplicable al predio de interés, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento relacionado con la orden de verificación AC/DGG/SVR/JUDVGMYEP/OVUS/010/2023, e imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan en cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y el artículo 32 fracción VII, Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

### 3. En materia ambiental (ruido).

Ahora bien, por lo que respecta a la materia ambiental (ruido) como se mencionó anteriormente, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado se desprende que en el predio objeto de investigación se realizan eventos y celebraciones por lo que personal adscrito a esta Entidad realizó la medición de emisiones sonoras desde el punto de denuncia en el punto señalado por la persona denunciante y en el cual se percibían con mayo intensidad dichas emisiones; no obstante mediante el estudio correspondiente se determinó que la fuente emisora, generada por música grabada, genera un nivel de 57.70 dB(A), por lo tanto, no excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras de 60.00 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 20:00 horas a las 6:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4193-SOT-1115  
Y ACUMULADO PAOT-2023-2939-SOT-857

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. La Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado, le corresponde la **zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles de máximos de altura y 20% mínimo de área libre)**, donde el uso de suelo para oficinas y salón de eventos se encuentra prohibido.-----

Asimismo, el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); y se localiza en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere Dictamen u Opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización y/o Visto Bueno por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

1. Durante el reconocimiento de hechos y del estudio multtemporal por realizados por personal actuante, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, el cual de llevo a cabo, en el último nivel, la habilitación de una estructura metálica con cubierta de madera. De igual forma, al momento de la diligencia se constató la operación de oficinas dentro del inmueble; a demás una persona que se ostentó como inquilino del inmueble en comento, informó, no cuenta con ninguna documental que ampare el funcionamiento de oficinas en el inmueble objeto de investigación; así mismo, dicha persona manifestó no contar con antecedentes documentales en materia de construcción para trabajos de obra en el predio en comento. -----
2. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno relacionado con las actividades señaladas para el predio de mérito. -----
3. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico del Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que para el predio en cuestión no se tiene registro de antecedente sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas, tampoco opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno o aviso relacionado con el predio en comento. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó, se emitió resolución administrativa, en la que se determinó poner como sanciones dos multas y la clausura temporal del inmueble, no obstante, informó que se inició una demanda emitida por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en la que se ordenó el levantamiento de dicha clausura, señalando que el juicio se encuentra sub judice, por lo que la determinación de ese instituto no ha quedado firme. Por lo que corresponde a la Dirección General de dicho Instituto, en el momento procesal oportuno, enviar el resultado del juicio mencionado y en su caso si la resolución relaciona con el expediente INVEACDMX/OV/DU/661/2022 se encuentra firme la resolución. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4193-SOT-1115  
Y ACUMULADO PAOT-2023-2939-SOT-857

5. Es de concluirse que el predio en cuestión **se llevaron a cabo trabajos de construcción consistentes en la habilitación de una estructura metálica en la azotea del inmueble, la cual no conto con las documentales correspondientes para su legal ejecución, además en dicho inmueble opera un establecimiento con giro de renta de oficinas y servicio de cafetería, además se realizan eventos y celebraciones en fines de semana, actividades que se encuentran prohibidas de conformidad con la zonificación aplicable al predio de interés.** -----
6. Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento relacionado con la orden de verificación AC/DGG/SVR/JUDVGM/EP/OVUS/010/2023, e imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan en cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y el artículo 32 fracción VII, Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----
7. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), personal adscrito a esta Entidad realizó la medición de emisiones sonoras desde el punto de denuncia en el punto señalado por la persona denunciante y en el cual se percibían con mayor intensidad dichas emisiones; no obstante la fuente emisora genera un nivel de **57.70 dB(A)**, lo que **no excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras de 60.00 dB(A)** en el punto de denuncia establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- R E S U E L V E -----

**PRIMERO.** - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** -Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IOP/RAGT/LDCM