



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 AGO 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, 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 número PAOT-2022-IO-88-SOT-70, relacionado con la investigación tramitada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de noviembre de 2022, la entonces Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias 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 (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Joaquín Herrera números 3 y 7, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 18 de noviembre de 2022.

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento, se emitió Acuerdo de Ampliación de Hechos Investigados en fecha 03 de julio de 2024.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron presuntos incumplimientos zonificación: niveles, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), conservación patrimonial y uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y establecimiento mercantil. En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable, como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias y la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles, conservación patrimonial y uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con los previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé que "(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)".

Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es 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. -----

Asimismo, la Ley en cita establece en su artículo 3º fracción II que las áreas de conservación patrimonial son las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, igualmente las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----

Por su parte, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé 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 Delegacional aplicable, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad 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-2022-IO-88-SOT-70

México, del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los ámbitos de su competencia.

1.1 Conservación patrimonial

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como, al Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, se identificó que los inmuebles objeto de investigación, se encuentran 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.

Asimismo, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que los inmuebles objeto de investigación colindan con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda de la Ciudad de México y se ubican dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y zona histórica perímetro A.

Al respecto, en fecha 16 de enero de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en las que se hizo constar la existencia de un cuerpo constructivo conformado por 4 niveles, en la planta baja se ubicaron diversos locales comerciales, los siguientes tres niveles cubiertos en la fachada con malla sombra sin poder identificar el avance de los trabajos. Al momento de la diligencia no ostentaba letrero con los datos de obra. No se tiene acceso al inmueble por lo que no se pudo identificaba los trabajos constructivos y su avance, cabe mencionar que en el acceso ostenta una lona que indica "obra controlada por el Sindicato de Trabajadores".

En ese sentido, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-10639-2022 de fecha 06 de diciembre de 2022, dirigido al Director Responsable de la obra, propietario, poseedor, representante legal y/o encargado de los predios objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran los trabajos en el inmueble investigado, sin que alguna persona diera respuesta a lo solicitado.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-10743-2022 de fecha 12 de diciembre de 2022 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si los inmuebles objetos de denuncia se encuentran catalogados o cuentan con alguna protección; si se emitió Dictamen Técnico para llevar a cabo las actividades de intervención (demolición, obra nueva y/o remodelación) y en su caso informar las características de los trabajos y proporcione copias de los mismos; así como informar la altura máxima permitida conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.

En respuesta, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0886/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, el titular de la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que los predios objeto de investigación se localizan en el Área de Conservación Patrimonial, y Zona de Monumentos Históricos "Perímetro A", colindan con el número 41 de la calle Rodríguez Puebla, considerado de valor arquitectónico por esa Secretaría; con los inmuebles números 68 de la calle Leona Vicario y 39 de la calle Rodríguez Puebla, considerados inmuebles con valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría, con nivel de protección 2 y 1 respectivamente. De la misma forma, indicó que no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico ni Visto Bueno emitidos para intervenciones en dichos inmuebles.

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-11027-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022 esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si emitió autorización para realizar actividades de intervención en los inmuebles objeto de investigación, y en caso de no contar con la documentación requerida, realizar acciones de inspección de las obras ejercidas en los inmuebles en mención; sin que se diera respuesta a lo solicitado.

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que los trabajos de intervención constructiva en los predios objetos de investigación, consistentes en demolición y obra nueva de 4 niveles de altura no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

Corresponde al Instituto Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, enviar el resultado de la visita de inspección solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-11027-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022.

1.2 Zonificación: niveles

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como, al Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, se identificó que a los inmuebles objeto de investigación, les 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).

En relación con lo anterior, la Norma Particular de Criterios para determinar las alturas en zona histórica establece "(...) Estos criterios permiten establecer las alturas permitidas para cada inmueble o predio en función de las alturas de los inmuebles colindantes (...) Los "inmuebles con valor patrimonial" a los que se refieren estos lineamientos, están señalados en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, los cuales se clasifican en tres tipos: con nivel de protección 1, 2 y 3.

Criterio No. 1

Los predios o inmuebles que colindan con un inmueble religioso con valor patrimonial no podrán rebasar la altura de su pretel bajo. Dichos predios o inmuebles deberán respetar el deslinde federal del inmueble religioso con valor patrimonial.

Criterio No. 2

Cuando el predio a desarrollar colinde con un inmueble con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 ó 3 deberá tener la altura del inmueble con valor patrimonial que sea más alto.

Criterio No. 3

Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 ó 3 en el mismo lado de la acera el inmueble a desarrollar podrá tomar como altura máxima la altura del monumento inmueble que sea más alto siempre y cuando la diferencia de altura entre estos no sea mayor de 1 nivel.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

Criterio No. 4

En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia de altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizan 4 niveles de altura, con excepción de los proyectos de vivienda de interés social y popular, en los cuales se autorizan 6 niveles (PB más 5 niveles), siempre y cuando a partir del 5º nivel se aplique un remetimiento determinado por la aplicación del Criterio No. 5 para determinar Alturas en Zona Histórica.

Criterio No. 5

Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a rehabilitar o construir de acuerdo a la aplicación de los criterios 1, 2, 3 ó 4 según sea el caso, las crujías ubicadas hacia el interior del predio, podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal, conforme a lo siguiente: la altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle a 1.50 m. de altura del nivel de banqueta a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la 1ª crujía.

La altura resultante de las crujías ubicadas hacia el interior del inmueble, deberá armonizar con las alturas de los inmuebles colindantes, además de que deben plantear un tratamiento de las colindancias y muros ciegos (...).

De las gestiones realizadas por personal adscrito se tiene que mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0886/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, el titular de la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó entre otros, que en tanto a la altura máxima permitida y/o niveles se determinarán conforme a los Criterios para Determinar las Alturas en Zona Histórica que señala el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, aplicándole al inmueble objeto de denuncia los criterios 3 y 5, que señalan:

"(...) Criterio No. 3: Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 ó 3 en el mismo lado de la acera, el inmueble a desarrollar podrá tomar como altura máxima, la altura del monumento inmueble que sea más alto, siempre y cuando la diferencia de altura entre éstos no sea mayor de 1 nivel.

Criterio No. 5: Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a rehabilitar o construir, de acuerdo a la aplicación de los criterios 1, 2, 3 ó 4 según sea el caso, las crujías ubicadas hacia el interior del predio, podrán tener una altura mayor a la fachada principal, conforme a lo siguiente:



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-BB-SOT-70

la altura se determinará a partir del parámetro opuesto a la calle, a 1.50 m. de altura del nivel de banqueta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la 1^a crujía. La altura resultante de las crujías ubicadas hacia el interior del inmueble, deberá armonizar con las alturas de los inmuebles colindantes, además de que deben plantear un tratamiento de las colindancias y muros ciegos (...).

Al respecto, en fecha 16 de enero de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en las que se hizo constar la existencia de un cuerpo constructivo conformado por 4 niveles, en la planta baja se ubicaban diversos locales comerciales, los siguientes tres niveles cubiertos en la fachada con malla sombra sin poder identificar el avance de los trabajos, no ostentaba letrero con los datos de obra. No se tuvo acceso al inmueble por lo que no se pudo identificar los trabajos constructivos y su avance, cabe mencionar que en el acceso ostentaba una lona que indica obra controlada por el Sindicato de Trabajadores.

En el reconocimiento de hechos de fecha 23 de marzo de 2023, realizado por personal adscrito se observó un inmueble en proceso de construcción, no fue posible identificar número de niveles dado que el inmueble se encontraban tapiado a nivel de calle y cubierto con malla sombra, se midió la altura total del inmueble con distanciómetro resultando en 15.20 m.

En un reconocimiento posterior, realizado en fecha 23 de mayo de 2023 por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de investigación, y se realizó la medición de los inmuebles colindantes al inmueble de mérito resultando para el inmueble ubicado en Leona Vicario número 68 cuenta con 1 nivel de altura a 5.71 m, el ubicado en la calle Rodríguez Puebla número 41 el cual cuenta con 3 niveles 6.67 m, dichas medidas fueron tomadas con distanciómetro.

En relación con lo anterior, del análisis de las documentales que integran el expediente citado al rubro, para los predios ubicados en Calle Joaquín Herrera números 3 y 7, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende lo siguiente:

- En conformidad de lo consultado en el SIG-SEDUVI/CiudadMX a ambos predios les 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) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 07 de septiembre de 2000 y su modificación del 10 de agosto de 2010.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

- Les aplican las Normas Particulares de Ordenación: Coeficientes de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS), Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, Cálculo de número de viviendas, Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, De las tablas de usos permitidos, Usos del suelo prohibidos, Criterios para determinar las alturas en zona histórica, Fusión o subdivisión de predios, Norma de ordenación particular para equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general y Norma de Ordenación Particular para la instalación de sanitarios públicos. -----
- Del reconocimiento de hechos se observó un predio de tipo esquinero en el que se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura, el cual cuenta con un cubo de escaleras en el costado poniente.
- Ambos predios están sujetos a los Criterios para determinar las alturas en zona histórica, por lo que para el presente caso se aplican el Criterio No. 2 y No. 3, los cuales al revisarse son coincidencias al permitir como máximo 3 niveles de altura. -----
- El predio cuenta con una superficie en conjunto de 1510.00 m², por lo que, de conformidad con la normatividad aplicable, se le permite la construcción de máximo 75 viviendas, en 3 niveles máximos de altura conforme al punto anterior, con una superficie máxima de construcción de 3,397.50 m², en 1,132.50 m² de superficie de desplante y 377.50 m² de área libre. -----
- Al no existir potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de desarrollo Urbano Centro Histórico, al contar con 4 niveles de altura, el inmueble desplantado en el predio de interés excede en 1 nivel la altura permitida por el Criterio No. 2 y No. 3 para determinar las alturas en zona histórica, los cuales permiten 3 niveles máximo de altura. -----

Ahora bien, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial investigó los hechos denunciados en materia de construcción con antelación en esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2022-817-SOT-170 y acumulados PAOT-2022-1912-SOT-463 y PAOT-2022-3879-SOT-1040, en el cual recayó la Resolución Administrativa de fecha 03 de marzo de 2023, en la que se concluyó, entre otros, lo siguiente: -----

"(...) 5. De las documentales que obran en el expediente que actúa, se da cuenta que en los predios objeto de investigación, se desplanta un inmueble de 3 niveles y preparación para un 4º nivel, que, de conformidad con los Criterios para Determinar las Alturas en Zona Histórica del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico en Cuauhtémoc, únicamente podría contar con 2 niveles (al contar el inmueble de Puebla número 41 con 2 niveles) actualmente excede el número de niveles permitidos,



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar nueva visita de verificación en los predios investigados a informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, de acuerdo con lo informado por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, determinó mediante resolución administrativa imponer la clausura total temporal de los trabajos que se ejecutaban en los inmuebles de referencia, corresponde a dicho Instituto, enviar a esta Entidad copia certificada de dicha Resolución. -----

6. La construcción que se ejecutó en los predios investigados, actualmente rebasa en un nivel la altura permitida y aunado que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc valorar la demolición del nivel excedente, a efecto de dar cumplimiento a los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México (...)".

En relación con lo anterior, mediante oficio INVEACDMX/DG/DRSC/DCMVA/1139/2023 de fecha 05 de abril de 2023, el Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que se localizó el procedimiento incoado al inmueble ubicado en Calle José Joaquín Herrera número 7, con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/178/2022 en el que con fecha 30 de mayo de 2022, se emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer como sanciones tres multas al visitado y clausura total temporal de dicho inmueble, la cual fue notificada el 8 de junio de 2022 y ejecutada por lo que hace a la clausura el 30 de agosto del mismo año. Asimismo, indicó que con fecha 8 de febrero de 2023 se emitió acuerdo en el cual se ordenó la práctica de una inspección ocular en el inmueble de mérito y en su caso la reposición y/o ampliación de sellos de clausura total temporal de actividades, en virtud de que no ha cesado las faltas y/o violaciones que dieron origen a su imposición, diligencia que fue realizada el 13 de febrero de 2023.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mantener el estado de clausura en el sitio en tanto no se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano. -----

1.3 Uso de suelo

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como, al Sistema de Información Geográfica de la ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, se identificó que al inmueble objeto de investigación, 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), en donde el uso de suelo para comercio al por



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

menor en establecimientos múltiples plaza y bodega de productos no perecederos, venta de artículos de papelería, juguetes, artículos para fiesta, bolsas, maletas, electrónicos, abarrotes y artículos para el hogar se encuentran permitidos.

Durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esa Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 4 niveles, de los cuales la planta baja es destinada al funcionamiento de locales comerciales, en donde se lleva a cabo la venta de artículos varios, como de papelería, juguetes, artículos para fiesta, bolsas, maletas, electrónicos, abarrotes y artículos para el hogar, de los niveles superiores no se identificó el uso ya que no se tuvo acceso a dicho inmueble.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-7266-2024 y PAOT-05-300/300-1170-2025 de fechas 11 de julio de 2024 y 11 de febrero de 2025, a la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio y si el uso de suelo para local comercial, plaza comercial y bodega se encuentran permitidos en todos los niveles y si emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite dichos usos en el predio en comento; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución dicha dependencia haya emitido alguna respuesta.

En relación con lo anterior, de las documentales que integran en el expediente se desprende el dictamen técnico en el que se determinó lo siguiente:

"(...)

1. Le aplica 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), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito de Federal el 10 de agosto de 2010.
2. En la zonificación Habitacional aplicable al predio se permiten los siguientes usos de suelo:
 - Habitación: Habitacional Unifamiliar, habitacional Plurifamiliar
 - Comercio: Carnicerías, pollerías, recaudaderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosticerías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; paletterías, neverías y dulcerías, Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios;



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

librerías y papelerías; fotocopias, tiapalerías, mercerías y floristerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados, venta de marcos, cuadros, petacas, mochilas y bolsas, uniformes, disfraces, artículos para máquinas de coser, sombreros, artículos fotográficos y teléfonos celulares, Mercados, Bazar, Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, Venta de productos de uso personal y doméstico.

- Servicios: Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos: planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, Edición y desarrollo de software, Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, Garitas y cassetas de vigilancia, Asilos de ancianos, casas de cuna, centros de integración infantil, juvenil, familiar y adultos mayores, hogar de indigentes, servicios de adopción y otras instituciones de asistencia, Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil, Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes, Gimnasio, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas, Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales, Escuelas primarias, secundarias técnicas, Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinematografías, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos, Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojaderías y cocinas económicas, Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, bolsas, piel, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajería; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, Estacionamientos públicos, privados y pensiones,
- Industria: Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir, confección de otros artículos textiles a partir de telas de cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones.

3. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente, en materia de uso de suelo le aplica las siguientes Normas de Ordenación:

- De las tablas de usos permitidos
- Usos del suelo prohibidos
- Equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

• Instalación de sanitarios públicos

4. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 18 de julio de 2024 se identificó un inmueble de 4 niveles de altura, de los cuales en planta baja se observó el funcionamiento de locales comerciales, en los cuales se lleva a cabo la venta de juguetes, artículos de papelería, artículos para fiesta, bolsas y maletas, electrónicos, abarrotes y artículos para el hogar; de los niveles superiores no fue posible determinar el uso, toda vez que las ventanas que dan a la vía pública se encuentran cubiertas y no se tuvo acceso al inmueble.
5. De conformidad con la zonificación H '725 (Habitacional, 'Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre) aplicable, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente contempla en la redacción de Cuadro 15, Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano, el uso de suelo para venta de juguetes, artículos de papelería, artículos para fiesta, bolsas y maletas, electrónicos, abarrotes y artículos para el hogar, de tal forma que los usos de los locales comerciales ubicados en planta baja del inmueble se encuentran permitidos.
6. Del análisis espacio temporal de las imágenes satelitales y de vistas de calle comprendidas de los años 2008 a 2022 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a ésta Entidad el 18 de julio de 2024, se identificó lo siguiente:
 - En el año 2008 y 2009, en la vista de calle, se aprecia un inmueble preexistente de 1 nivel de altura el cual cuenta con accesorias, en los cuales es posible apreciar un rótulo con el denominativo "Plásticos Azteca", así como puestos ambulantes en el interior del predio, además de que se lleva a cabo la venta de artículos para el hogar y mochilas, conforme a lo observado en las vistas de calle de julio de 2009.
 - En el año 2022, se aprecia el desplante de un inmueble nuevo en proceso de construcción.
 - Durante el reconocimiento de hechos de fecha 18 de julio de 2024, se observó que el inmueble tiene 4 niveles de altura, el cual cuenta con locales comerciales en el nivel 1 en los que se lleva a cabo la venta de juguetes, artículos de papelería, artículos para fiesta, bolsas y maletas, electrónicos, abarrotes y artículos para el hogar; sin embargo, no fue posible identificar el uso que se ejerce en los niveles superiores, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble.

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que en el inmueble objeto de investigación se constató el funcionamiento de locales comerciales con giro de venta de juguetes, artículos de papelería, artículos para fiesta, bolsas y maletas, electrónicos, abarrotes y artículos para el hogar, de tal forma que los usos de los locales comerciales ubicados en planta baja del inmueble se encuentran permitidos en la tabla de usos del suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

2. En materia de establecimiento mercantil

En relación con lo anterior, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XIII y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso o Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Así también, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esa Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 4 niveles, de los cuales la planta baja es destinada al funcionamiento de locales comerciales, en donde se lleva a cabo la venta de artículos varios, como de papelería, juguetes, artículos para fiesta, bolsas, maletas, electrónicos, abarrotes y artículos para el hogar, de los niveles superiores no se identificó el uso ya que no se tuvo acceso a dicho inmueble. -----

En relación a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-7266-2024 de fecha 11 de julio de 2024, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), que acrediten actividades, en el inmueble de mérito y, de ser el caso, remitir copia simple del documento en mención, así como de las documentales que sustentaron su emisión, en su caso realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGG/DG/1398/2024 de fecha 25 de julio de 2024, el Director de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que después de realizar una búsqueda dentro de los archivos de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles, así como, en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), no se localizó información respecto del establecimiento mercantil ubicado en José Joaquín Herrera número 3 y 7, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, mediante oficios AC/DGG/2237/2024, AC/DGG/2238/2024, AC/DGG/2408/2024 y AC/DGG/2471/2024 de fechas 10 y 24 de septiembre de 2024, el Director General de Gobierno en la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que se solicitó al personal especializado en funciones de verificación del



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México llevar a cabo las siguientes verificaciones:

- En materia de uso de suelo y en materia de establecimiento mercantil bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVUS/122/2024, para el establecimiento sin denominación, ubicado en Calle José Joaquín Herrera número 3, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, no siendo posible su ejecución toda vez que el inmueble se encontraba en estado de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/178/2022, advirtiendo a demás diversos locales comerciales en el mismo inmueble, por lo que no se tiene certeza a que establecimiento va dirigida la orden ya que no se indica denominación.
- En materia de establecimiento mercantil bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVUS/123/2024 para el establecimiento mercantil sin denominación ubicado en Calle José Joaquín Herrera número 7, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, no siendo posible su ejecución, toda vez que el inmueble se encontraba en estado de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.
- En materia de establecimiento mercantil bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVE/740/2024 para el establecimiento mercantil sin denominación ubicado en Calle José Joaquín Herrera número 3, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, no siendo posible su ejecución, toda vez que el inmueble cuenta con cinco establecimientos mercantiles los cuales cuentan con interiores marcados en lonas y la orden de visita de verificación no indica a que interior.
- En materia de establecimiento mercantil bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVE/741/2024 para el establecimiento mercantil sin denominación ubicado en Calle José Joaquín Herrera número 7, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, no siendo posible su ejecución, toda vez que en la planta baja se observan locales comerciales donde se encuentra adosadas que refieren al domicilio José Joaquín Herrera 3-7 (local-12), local 11, local 10, local 8, otras lonas sin indicar número ni local , asimismo, se observan sellos de clausura por parte de INVEA central con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/178/2022.

En conclusión, en el inmueble objeto de investigación a la fecha se ejerce el comercio de diversos artículos al interior en locales que conforman la planta baja, sin ostentar alguna denominación social, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil a efecto de corroborar que la totalidad de los locales ubicados en la planta baja del inmueble cumplan con las disposiciones conforme a la normatividad aplicable.



3. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé 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 Delegacional aplicable, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los ámbitos de su competencia.

Ahora bien, el artículo 47 del Reglamento en cita, prevé que 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 y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo.

Así también, el artículo 55 del citado Reglamento, menciona que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. En este mismo orden de ideas, el artículo 57 menciona las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el mencionado Reglamento, de las cuales, en su fracción IV se desprende las actividades de demolición.

Asimismo, el Reglamento referido prevé en su artículo 62 que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial para efectuar, entre otras, actividades constructivas que no afecten elementos estructurales del inmueble.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 16 de enero de 2023, se observó un cuerpo constructivo conformado por 4 niveles, en la planta baja se ubican diversos locales, los siguientes 3 niveles estaban cubiertos en la fachada con malla sombra, sin poder identificar el avance de los trabajos, no ostenta letrero con datos de la obra. Dicho inmueble se encuentra delimitado por las Calle José Joaquín Herrera, Rodríguez Puebla y Leona Vicario.

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito se constató un inmueble conformado por 4 niveles de altura, el cual cuenta con un cubo de escaleras en el costado poniente,



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

totalmente concluido, en la planta baja se ubican locales comerciales destinados a la venta de artículos varios. --

Sobre el particular, mediante oficio PAOT-05-300/300-10676-2022 de fecha 09 de diciembre de 2022 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, documentales que acrediten actividades de construcción (demolición y obra nueva) en el inmueble objeto de denuncia, y en su caso, hacer de conocimiento a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de instrumentar el procedimiento de verificación respectivo, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. --

En respuesta, mediante el oficio AC/DGODU/025/2023 de fecha 05 de enero de 2023, el titular de esa Dirección General de Obras y de Desarrollo Urbano, informó que, de la búsqueda en los registros de trámite de esa Dirección, se concluyó que no existe antecedente alguno en materia de construcción y/u otro registro que avale la posible realización de trabajos de obra en el predio objeto de investigación. --

Aunado a lo anterior, hizo de conocimiento que mediante el oficio AC/DGODU/024/2023 de fecha 05 de enero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, la visita de verificación en materia de construcción al inmueble que nos ocupa. --

Así también de las documentales que integran el expediente citado al rubro se desprende el oficio AC/DGODU/730/2023 de fecha 23 de marzo de 2023, a través del cual el director de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, solicitó al encargado de la Dirección General de Gobierno de la misma Alcaldía llevar a cabo el procedimiento de verificación correspondiente en materia de construcción por presuntas contravenciones en dicha materia. --

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que para los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) en el inmueble objeto de investigación no se contó con Licencia de Construcción especial y/o Manifestación de Construcción, ni dictamen técnico y/o autorización en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por lo que se incumplió los artículos 28, 47 y 55 del Reglamento de Construcciones vigente y aplicable en la Ciudad de México. --

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, mediante el oficio AC/DGODU/024/2023 de fecha 05 de enero de 2023, imponer las medidas de seguridad y sanciones que en derecho procedan y en su caso realizar las actuaciones correspondientes en el



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

ámbito de su competencia, a efecto de corroborar que el proyecto cumpla con el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que del 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, 90 fracción X 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. Al inmueble ubicado en Calle Joaquín Herrera números 3 y 7, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la 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), se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y Zona Histórica perímetro A, en donde las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de esa Secretaría y deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia . -----

Los predios objeto de investigación colindan con el número 41 de la calle Rodríguez Puebla, de valor arquitectónico por esta Secretaría; y con los números 68 de la calle Leona Vicario y 39 de la calle Rodríguez Puebla, considerados inmuebles con valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría y con nivel de protección 2 y 1 respectivamente. -----

No cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

2. De las diligencias de reconocimientos de hechos instrumentadas por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar que en los predios objeto de la investigación se realizaron trabajos de demolición, modificación y desplante de obra nueva conformando un inmueble de 4 niveles, la planta baja está destinada al funcionamiento de locales comerciales, en donde se lleva a cabo la venta de artículos varios, como de papelería, juguetes, artículos para



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

fiesta, bolsas, maletas, electrónicos, abarrotes y artículos para el hogar, de los niveles superiores no se identificó el uso ya que no se tuvo acceso a dicho inmueble. -----

3. En el dictamen técnico de folio PAOT-2024-351-DEDPOT-351 practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 20 de junio de 2024, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, el cual cuenta con un cubo de escaleras en el costado poniente del predio, y al no existir potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", el inmueble investigado **excede en un nivel** la altura permitida. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México inició procedimiento con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/178/2022 en el que se emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer como sanciones tres multas al visitado y clausura total temporal de dicho inmueble, la cual se ejecutó el 30 de agosto del mismo año. Asimismo, realizó la reposición de del estado de clausura el 13 de febrero de 2023. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar el estado procesal en que se encuentra dicha resolución administrativa; esto es si dicha resolución administrativa fue impugnada o se encuentra firme, para que, de ser el caso, se mantenga el estado de clausura en el sitio en tanto no se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano. -----
6. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia enviar el resultado de la visita de inspección en el inmueble de mérito, solicitada por esta Subprocuraduría mediante el oficio . ---
7. Los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) en el inmueble objeto de investigación no contaron con Licencia de Construcción especial ni Manifestación de Construcción, por lo que se incumplió los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones vigente y aplicable en la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de Cuahtémoc, informar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuahtémoc, mediante el oficio AC/DGODU/024/2023 de fecha 05 de enero de 2023, imponer las medidas de seguridad y sanciones que en derecho procedan y en su caso realizar las actuaciones correspondientes en el ámbito de su competencia, a efecto de corroborar que el proyecto cumpla con el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-IO-88-SOT-70

9. En el inmueble objeto de investigación a la fecha se ejerce el comercio de diversos artículos al interior en locales que conforman la planta baja, sin ostentar alguna denominación social, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil a efecto de corroborar que la totalidad de los locales ubicados en la planta baja del inmueble cumplan con las disposiciones conforme a la normatividad aplicable. -----

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:

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 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 persona denunciante, al Instituto Nacional de Antropología e Historia, al Instituto Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno de Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado previo. -----

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 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 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.

SSJ/JRM/GBM