

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2184-SOT-663
PAOT-2025-2205-SOT-674

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 JUL 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-2025-2184-SOT-663 y acumulado PAOT-2025-2205-SOT-674 relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de abril de 2025, dos personas que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación), en el predio ubicado en Calle Chihuahua número 126 interior 4, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, mismas que fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 14 y 15 de abril de 2025. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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. -----

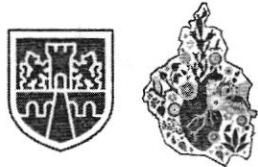
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación)

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2184-SOT-663
PAOT-2025-2205-SOT-674

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.

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

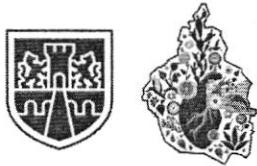
En este sentido, el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Por otra parte, los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establecen que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la mencionada Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en el ámbito de su competencia.

Aunado a lo anterior, en los artículos 46 TER inciso f, 47 y 57 fracción IV, del citado Reglamento, prevén que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, deberán registrar a través de la Plataforma Digital la Manifestación de Construcción correspondiente; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar, en la obra, en un lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma.

Ahora bien, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad media: una vivienda cada 50.0 m² de terreno).

Aunado a lo anterior, se desprende que el inmueble de mérito es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4, por lo tanto cualquier



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2184-SOT-663
PAOT-2025-2205-SOT-674

intervención deberá contar con Dictamen Técnico emitido por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

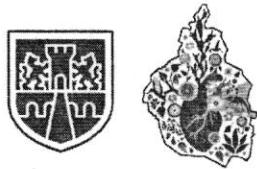
Al respecto, durante las primeras visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura en el frente del predio y visibles desde la vía pública el cual por las características físicas que presenta es preexistente y de aparente uso habitacional, toda vez que, en el balcón del segundo nivel, se observó una lona la cual promociona la renta de departamento amueblado, sin embargo, desde la vía pública no se observaron actividades de construcción y/o de intervención del inmueble objeto de investigación, así como no se observó material ni herramienta. -----

Aunado a lo anterior, y del análisis realizado por personal adscrito a esta Procuraduría a las imágenes satelitales disponibles en el Programa Google Earth y a las imágenes obtenidas mediante el vuelo de dron realizado por personal adscrito a esta Entidad en mayo de 2025, se tiene que se trata de un predio conformado por dos cuerpos constructivos de 4 niveles al frente del predio y 5 niveles de altura en la parte posterior del predio, los cuales son visibles desde el año 2017 asimismo dicho inmueble cuenta con cubos de ventilación e iluminación, el cual conserva las mismas características hasta el año 2019. No obstante lo anterior, en el año 2025 de las imágenes obtenidas en el vuelo de dron, se identificó que en el costado sur de la azotea del inmueble en cuestión, se realizó la habilitación de un espacio sin identificar su uso o destino únicamente se identificó el acondicionamiento con mobiliario exterior sin contar con cubierta. En este sentido, no se identificaron cambios en la volumetría de dicho inmueble, es decir, no se llevó a cabo la construcción de niveles adicionales ni cambios volumétricos exteriores, toda vez que, el inmueble conserva las mismas características desde el año 2017. -----

No obstante lo anterior y a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-03889-2025, por medio del cual se solicitó al propietario, poseedor, Responsable y/o Director Responsable de la Obra, presentar ante esta Subprocuraduría las documentales que amparen las actividades realizadas en el predio objeto de denuncia, por lo que mediante escrito ingresado en esta Procuraduría en fecha 05 de mayo de 2025, una persona que se ostentó como poseedor del interior 4 del inmueble objeto de investigación, manifestó no poder emitir respuesta o pronunciamiento alguno, toda vez que, desconoce los hechos o actos que iniciaron la investigación así como su fundamentación y/o documentación que sustenten dichos actos. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/2799/2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el inmueble de interés, por lo que mediante oficio CDMX/AC/DGODU/SMLyDU/2798/2025, esa Dirección solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía realizar procedimiento de verificación con el fin de salvaguardar el cumplimiento de la normatividad aplicable. -----

En razón de lo anterior, y toda vez que, no se cuenta con autorización en materia de construcción, mediante oficio número PAOT-05-300/300-04596-2025, se solicitó a la Dirección General de Gobierno la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) al inmueble de interés y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En razón de lo anterior, mediante oficio



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2184-SOT-663
PAOT-2025-2205-SOT-674

número ACUH/DGG/SVR/3773/2025, esa Dirección, informó que con fecha 10 de junio de 2025 ejecutó visita de verificación en materia de construcción con número de expediente ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/642/2025, misma que se encuentra en sustanciación. -----

Po otra parte, a solicitud de esta Entidad, mediante correo electrónico a través del oficio 1006-C/0661 la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble en cuestión está incluido en la relación de inmuebles de Valor Artístico por ese Instituto, sin embargo, no cuenta con opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno o aviso relacionada a intervenciones físicas en el inmueble. -----

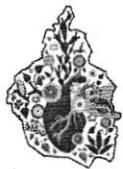
Adicionalmente, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1644/2025, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que el inmueble objeto de investigación se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (hoy Alcaldía), por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Asimismo, el inmueble de mérito es afecto al patrimonio cultural urbano, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y colinda con el inmueble ubicado en el número 120 de la Calle Chihuahua, el cual está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Sin embargo, informó no contar con antecedente alguno de solicitud de Dictamen Técnico, Opinión Técnica o Registro de Intervenciones relacionado con los trabajos de obra en el inmueble de interés. -----

En razón de lo anterior y a efecto de mejor proveer mediante oficio número PAOT-05-300/300-04086-2025, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) al inmueble de interés y de ser el caso poner las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se cuente con respuesta alguna. -----

En conclusión, y derivado de las constancias que obran en el expediente se tiene que, se llevó a cabo la habilitación de un área libre en el costado sur de la azotea de un inmueble preexistente correspondiente a la colocación de mobiliario exterior sin contar con cubierta, por lo tanto no se llevaron a cabo actividades de construcción, ni se incrementó el número de niveles ni de superficie de construcción, toda vez que, el inmueble conserva el mismo número de niveles desde el año 2017. -----

No obstante lo anterior y a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Gobierno la Alcaldía Cuauhtémoc remitir a esta Entidad el resultado de la visita de verificación en materia de construcción con número de expediente ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/642/2025. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir el resultado de las acciones de verificación solicitadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-04086-2025, y en su caso, de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2184-SOT-663
PAOT-2025-2205-SOT-674

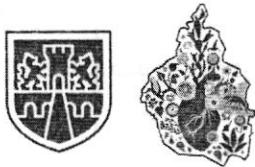
Cabe señalar que el estudio de los hechos y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble objeto de investigación le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad media: una vivienda cada 50.0 m² de terreno).

Asimismo, el inmueble de mérito es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4, por lo tanto cualquier intervención deberá contar con Dictamen Técnico emitido por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

2. De las constancias que obran en el expediente se constató un inmueble preexistente conformado por dos cuerpos constructivos de 4 y 5 niveles de altura, en el que se llevó a cabo la habilitación de un área libre en el costado sur de la azotea, consistente en la colocación de mobiliario exterior sin contar con cubierta, sin embargo dicho inmueble conserva las mismas características desde el año 2017, es decir no se incrementó el número de niveles ni superficie de construcción. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el inmueble de interés. -----
4. La Dirección General de Gobierno la Alcaldía Cuauhtémoc, informó contar con procedimiento administrativo en materia de construcción en el inmueble de interés, por lo que corresponde a esa Dirección remitir a esta Entidad el resultado de la visita de verificación en materia de construcción con número de expediente ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/642/2025. -----
5. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa y de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, para el inmueble en cuestión, no se cuenta con Opinión Técnica y/o Visto Bueno, ni Dictamen Técnico, relacionados con los trabajos de obra en el inmueble de interés. -----
6. No obstante, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir el resultado de las acciones de verificación solicitadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-04086-2025, y en su caso, de la Resolución Administrativa emitida al efecto.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2184-SOT-663
PAOT-2025-2205-SOT-674

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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 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. -----

 RAGTXADECT