

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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2512-SOT-778

### 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-2025-2512-SOT-778, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

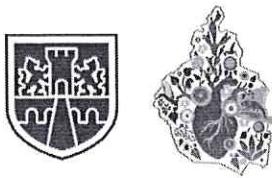
Con fecha 15 de abril de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción y riesgo, por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en calle Manuel M. Flores, Numero 47, Torre A, interior 101, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de abril de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción y riesgo, como es: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

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



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

La **Ley de Desarrollo Urbano** del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, 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 Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo 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 del Distrito Federal 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 del Distrito Federal y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2512-SOT-778

en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

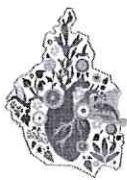
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HC/4/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para imprenta, se encuentran permitido.** -----

En fecha 05 de agosto de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, diligencia durante la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar un inmueble preexistente de tres niveles de altura, con acceso peatonal y la reciente instalación de una cortina metálica en la planta baja, en dicha diligencia no se constató actividades de imprenta. -----

Derivado de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor Encargado y/o Administrador del predio objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados sin que a la fecha se cuente con respuesta.-----

Por otro lado, en fecha 26 de mayo de 2025, se solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si expidió certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación. Sin que a la fecha si cuente con respuesta.-----

Adicionalmente con el propósito de contar con mayores elementos de análisis, personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, por lo que de las imágenes obtenidas se advierte que **hasta julio de 2022** se encuentra un inmueble preexistente de tres niveles de altura, sin cortina metálica o establecimiento mercantil en la planta baja, posteriormente en las fotografías obtenidas en el reconcomiendo de hechos de **agosto de 2025**, se advierte la apertura de vanos para la instalación de una cortina metálica. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2512-SOT-778

Julio de 2024

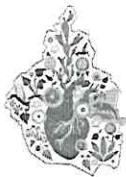


Fuente: Google Maps

Reconocimiento de Hechos  
realizado por PAOT, en fecha  
agosto de 2025.



De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Manuel M. Flores, Numero 47, numero interior 101, Colonia Obrera, Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/4/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, **donde el uso de suelo para imprenta, se encuentra permitido**, no obstante durante los reconocimientos de hechos no se constataron dichas actividades.



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2512-SOT-778

**2. En materia de construcción y riesgo.**

El artículo 47 establece que para **construir y/o ampliar**, 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. -----

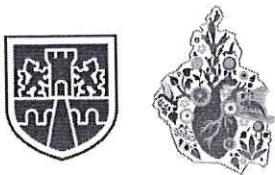
Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 05 de agosto de enero de 2025, se hizo constar mediante acta circunstanciada que se observó un inmueble preexistente de tres niveles de altura, en cuya planta baja se observó la reciente instalación de una cortina metálica corrediza, sin advertirse trabajadores de la obra, material ni actividades constructivas. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, emplazándolo a que se manifestara con respecto a los hechos denunciados. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el interior objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. En respuesta mediante oficio ACUH/DGG/SVR/4043/2025, la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrita esta Dirección General, informó que en con fecha 24 de junio de 2025, personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecutó la visita de verificación en materia de construcción número ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/761/2025, la cual fue turnada a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y Servicios Legales en la Alcaldía Cuauhtémoc, para la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente -----

En materia de riesgo, se solicitó a la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por los trabajos constructivos que se realizan en calle Manuel M. Flores, número 47, Departamento A-101, colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. En respuesta mediante oficio AC/DGSCyPC/DPC/1341/2025, emitió Opinión Técnica de Indicadores de Riesgo, en materia de protección civil, en la que hizo constar en el apartado de Inspección Ocular que "Se realizó la visita al inmueble de uso habitacional el cual está formado por tres torres de planta baja y dos niveles cada una. Construido a base de elementos estructurales verticales y horizontales (columnas, tráves y losas) en concreto armado, con muros divisorios de block hueco...se están realizando trabajos de remodelación, posiblemente realizando demolición de algunos elementos al interior del departamento, todo esto aparentemente sin la aprobación o consentimiento de los demás condominios...". -----

En la citada Opinión Técnica, determinó que el interior al momento de dicha diligencia se considera de RIESGO MEDIO, en tanto no se realicen las medidas de acciones de mitigación correspondiente. Asimismo como medidas preventivas y correctivas determinó 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-2025-2512-SOT-778

"(...)

No es recomendable modificar el diseño original del sistema estructural del inmueble sin antes realizar un Dictamen de Seguridad y Vulnerabilidad Estructural elaborado por un Director Responsable de Obra (D.R.O.) y/o un Corresponsable de Seguridad Estructural (C.S.E.) para garantizar la seguridad del inmueble. Por lo que se requiere la verificación administrativa por parte de la Subdirección de Verificaciones y Reglamentos de la Alcaldía.

(...)"

De lo antes expuesto se concluye que los trabajos de remodelación que se realizaron en el predio ubicado en Manuel M. Flores, Numero 47, numero interior 101, Colonia Obrera, Cuauhtémoc, no contaron con el registro de manifestación de construcción correspondiente conforme al Reglamento de Construcción para la Ciudad de México; asimismo, cuenta con Opinión Técnica de Indicadores de Riesgo número AC/DGSCyPC/DPC/1341/2025 en materia de protección civil, emitida por la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc en la que determinó de RIESGO MEDIO al interior en comento, por lo que deberá realizar las medidas de acciones de mitigación. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar la resolución del expediente ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/761/2025, así como valorar la Opinión Técnica de Indicadores de Riesgo número AC/DGSCyPC/DPC/1341/2025 en materia de protección civil, e informar a esta Subprocuraduría las medidas de seguridad y sanciones impuestas al predio en comento.-----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Manuel M. Flores, Numero 47, numero interior 101, Colonia Obrera, Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/4/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para imprenta, se encuentra permitido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató la reciente instalación de una cortina metálica corrediza en la planta baja del inmueble, no se constataron actividades de imprenta.-----
3. Los trabajos constructivos que se realizaron en el interior objeto de investigación no contaron con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente conforme al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. La Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, emitió Opinión Técnica de Indicadores de Riesgo, en materia de protección civil, número AC/DGSCyPC/DPC/1341/2025, determinando de RIESGO MEDIO los trabajos de construcción realizados, por lo que deberá realizar las medidas de acciones de mitigación correspondientes.-----



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2512-SOT-778

5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar la resolución del expediente ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/761/2025, así como valorar la Opinión Técnica de Indicadores de Riesgo número AC/DGSCyPC/DPC/1341/2025 en materia de protección civil, e informar a esta Subprocuraduría las medidas de seguridad y sanciones impuestas al predio en comento.-----

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

**SEGUNDO.** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, y a la Dirección General de Gobierno 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 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. -----

SSJ/MAZA/JCH

