



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1611-SOT-475

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 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-2025-1611-SOT-475, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de marzo 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 materia de conservación patrimonial y construcción (remodelación y modificación), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en la Avenida Tamaulipas, número 109, interior 9-B, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de marzo de 2025.

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de conservación patrimonial y construcción (remodelación y modificación), como es: el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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

1. En materia de conservación patrimonial y construcción

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, ampliar y/o modificar una obra, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente o conforme al artículo 62 del mismo Reglamento presentar aviso para obras de construcción que no requieren de la presentación de Manifestación de Construcción.

De la consulta realizada 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 Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1611-SOT-475

HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Asimismo, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

De igual manera, es un inmueble considerado como **patrimonio cultural urbano de valor artístico** por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y del dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Asimismo, el **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, establece 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 presentar un aviso de obras que no requieren manifestación de construcción para los trabajos que se realizan en el predio objeto de la investigación. -----

En este sentido durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 09, 10 y 11 de abril de 2024, por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble preexistente de tres niveles y presumiblemente una terraza en 4to nivel con fachada blanca y azulejos color azul, con tres accesorias en planta baja, donde se obtuvo el ingreso al inmueble con la autorización de un vecino del inmueble, advirtiendo que en el número 9 B la puerta de acceso fue sustituida toda vez que el marco de la puerta presenta resanes recientes, posteriormente, se advirtió la sustitución en el cambio de cancelería por marcos de aluminio y la sustitución de la instalación eléctrica, durante los reconocimientos el departamento permaneció sin la presencia de trabajadores de obra, observando en un área de bodega un costal de cemento y algunos pedazos de losetas. -----

Al respecto, durante dicha diligencia se notificó el oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan, sin que al momento de la emisión de la presente resolución haya respuesta. -----

Cabe señalar que de las constancias que obran en el expediente la persona denunciante aportó diversas fotografías en las que se advierten perfiles tubulares, y castillos expuestos. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si la edificación se encuentra catalogado y/o colinda con inmueble (s) catalogado(s) o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, asimismo si emitió Dictamen técnico u opinión técnica para realizar actividades de intervención y/o construcción en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**, y que colinda con el número 119, de la calle Atlixco, inmueble afecto al patrimonio cultural, sin localizar antecedente de Dictamen Técnico u Opinión Técnica relacionado con el inmueble. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1611-SOT-475

De igual forma, se solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si la edificación se encuentra catalogada y/o colinda con inmueble (s) catalogado (s) o cuenta con alguna protección por parte de ese Instituto, así como si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de intervención y/o construcción (remodelación y modificación) en el inmueble de interés. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido si está incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con valor artístico y que no se registraron solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble de mérito.

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta, entre otros, con registro de manifestación de construcción y/o aviso de obras que no requieren Manifestación de Construcción para los trabajos de obra que se realizaron en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento, informó que no localizó antecedentes en materia de construcción para el inmueble de referencia; no obstante, mediante oficio ACUH/DGG/SVR/3500/2025 la Subdirección de Verificación y Reglamentos, solicitó a la Dirección General de Gobierno, visita de verificación en materia de construcción al departamento objeto de investigación.

Posteriormente, la Dirección General de Obas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que la Subdirección de Verificación y Reglamentos ejecutó verificación en materia de construcción con número de expediente ACUHDGG/SVR/JVO/OVO/639/2025 en fecha 17 de junio de 2025, por lo que dichas constancias fueron remitidas 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.

Adicionalmente, se solicitó al Director General de Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación conservación patrimonial, por cuanto hace al cumplimiento de la **Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación**, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, al predio ubicado en Calle Tamaulipas, número 109, interior 9 B, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que para dicha verificación se mandaron como medios de pruebas las imágenes fotográficas en las que se observa que en el patio común se encontraban perfiles tubulares, cambio de puerta y el retiro parcial de un muro, por observarse expuesta la varilla.

En respuesta, el Director de Verificación, seguridad y Clausuras del Ámbito Central adscrito a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto informó: "Personal Especializado en Funciones de Verificación se constituyó en el inmueble de interés para realizar inspección ocular, asentando en el acta respectiva lo siguiente: a) inmueble de planta baja y dos niveles más con fachada color beige y detalles en azul. En planta baja se observan locales comerciales... el primero y segundo nivel son departamentos advierto interfon con 26 timbre y al momento la puerta de acceso común está cerrada no me es posible determinar cual de todos los interiores es el 9B, por lo que desde el exterior no advierto ningún tipo de trabajo de construcción..." (sic)", señalando que bajo ese contexto, al no advertirse la actividad denunciada en el inmueble de interés, no se inició procedimiento de verificación administrativa.

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que, de desde **mayo de 2017 a octubre de 2024**, el edificio conserva las mismas características; aunado a que en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa se reafirma lo anterior, sin embargo en el interior del edificio, se constataron trabajos de obra menor, como el cambio de herrería y la sustitución de la instalación eléctrica, tal y como se advierte en las siguientes imágenes.

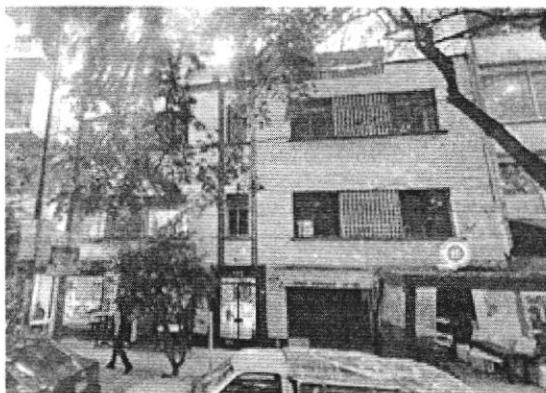


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1611-SOT-475

Octubre 2024:



Mayo 2021



Junio 2017:



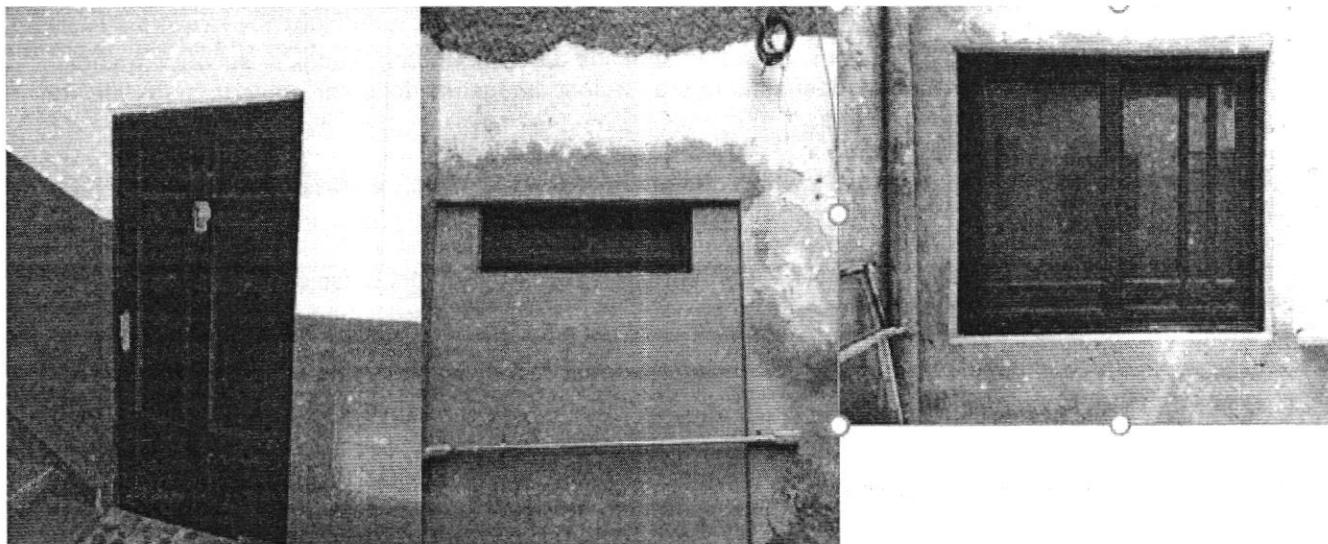
Fuente Google maps



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

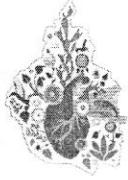
EXPEDIENTE: PAOT-2025-1611-SOT-475



Fuente: Reconocimiento de hechos PAOT, ABRIL 2025

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de remodelación que se realizaron en el departamento 9 B ubicado en Avenida Tamaulipas, número 109, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ni con opinión y/o Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México ni con la autorización y/o visto bueno del INBAL, para llevar a cabo intervenciones en el inmueble de interés. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado del procedimiento en materia de construcción número expediente ACUHDGG/SVR/JVO/OVO/639/2025, e informar si impuso alguna sanción o medida de seguridad, enviando la resolución a esta Subprocuraduría. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1611-SOT-475

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Tamaulipas número 109, departamento 9B, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, es inmueble afecto al patrimonio cultural de valor artístico por parte Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----

2. Durante el reconocimiento de hechos al predio ubicado se constataron trabajos de obra menor y remodelación, asimismo la persona denunciante proporcionó imágenes donde se advierte materiales de perfiles tubulares y castillos expuestos. -----
3. Derivado de un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, se advierte que, hasta octubre de 2024, el inmueble conserva las mismas características en su fachada. -----
4. Los trabajos de obra menor y remodelación no contaron registro de manifestación de construcción de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como tampoco con Opinión Técnica y/o Dictamen, Autorización y/Visto Bueno para intervención por parte de la entonces Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial ni del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado del procedimiento en materia de construcción número expediente ACUHDGG/SVR/JVO/OVO/639/2025, e informar si impuso alguna sanción o medida de seguridad, enviando la resolución a esta Subprocuraduría.

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: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1611-SOT-475

RESUELVE -----

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 Lic. 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. -----