



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 2026**-----

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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-IO-53-SOT-37, relacionado con la investigación presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

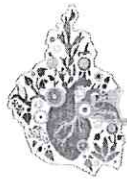
Mediante acuerdo de fecha 29 de mayo de 2025, la entonces Procuradora Interina de esta Procuraduría, instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de conservación patrimonial y construcción (ampliación y remodelación) con motivo de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Nogal número 218, colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII y VIII 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 a la materia de construcción y conservación patrimonial, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

1.- En materia de construcción (ampliación y remodelación) y conservación patrimonial.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece 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 esa Ley. -----

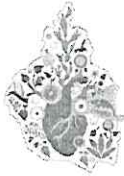
Asimismo, el artículo 1° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Así también, el artículo 28 del Ordenamiento referido en el párrafo anterior, establece 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, 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 Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Asimismo, el artículo 62 fracción II del multicitado Reglamento, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el predio ubicado en calle Nogal número 218, colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, se ubica dentro de -----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-IO-53-SOT-37

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

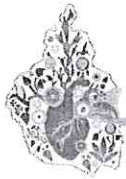
los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y de valor artístico por el Instituto de Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de tres niveles de altura y pretil con cornisa, los dos primeros niveles a doble altura, con detalles ornamentales en la fachada, ventanales verticales y balcones de herrería forjada, cabe señalar que el tercer nivel se encuentra remetido del alineamiento y no cuenta con los mismos elementos ornamentales de los otros niveles, los accesos se encuentran cubiertos con plástico negro. Al momento de la diligencia no se advierten trabajos u indicios de los mismos, no se perciben emisiones sonoras producto de trabajos de obra al interior y no se exhibe letrero con información relacionada al Registro de Manifestación de Construcción u algún permiso de obra. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría mediante oficio número PAOT-05-300/300-6728-2025, notificado en fecha 14 de julio de 2025, se requirió al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable del Inmueble, realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta a lo solicitado. -----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-06796-2025, de fecha 19 de junio de 2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia, de ser el caso, dar vista a la Dirección General de Gobierno instrumentar visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, mediante oficio número CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/275/2025 de fecha 04 de agosto de 2025, informó que no existe registro alguno en materia de construcción y solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras; realizar las acciones necesarias para que se inicie el procedimiento de verificación correspondiente. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-6607-2025, de fecha 17 de junio de 2025, se solicitó a 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, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, para realizar trabajos en el predio de referencia. Al respecto, dicha Dirección informó mediante oficio número SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/2461/2025 de fecha 13 de



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-IO-53-SOT-37

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

agosto de 2025 que no se localizó antecedente alguno de Dictamen Técnico y/o Opinión Técnica en materia de Conservación Patrimonial relacionados con el inmueble objeto de investigación. -----

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-6787-2025, de fecha 19 de junio de 2025 se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió Autorización y/o Visto Bueno para realizar intervenciones en el inmueble objeto de investigación. Al respecto, dicho Instituto informó mediante oficio número 1312-C/0877, de fecha 23 de junio de 2025, que no cuenta con antecedentes de lo solicitado. -----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-06625-2025, de fecha 17 de junio de 2025, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta a lo solicitado.

Ahora bien, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 14 de octubre de 2025, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta street view, en la cual se localizaron imágenes, con antigüedad de uno a tres años del predio denunciado, donde se observó al menos desde mayo de 2022 que ya se encontraba edificado el tercer nivel, el cual se encuentra remetido del alineamiento y sin cancelería, por otro parte, la fachada guarda las mismas características (dos primeros niveles a doble altura, con detalles ornamentales en la fachada, ventanales verticales y balcones de herrería forjada), de igual forma el acceso y algunos vanos se encuentran cubiertos con plástico. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en los términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

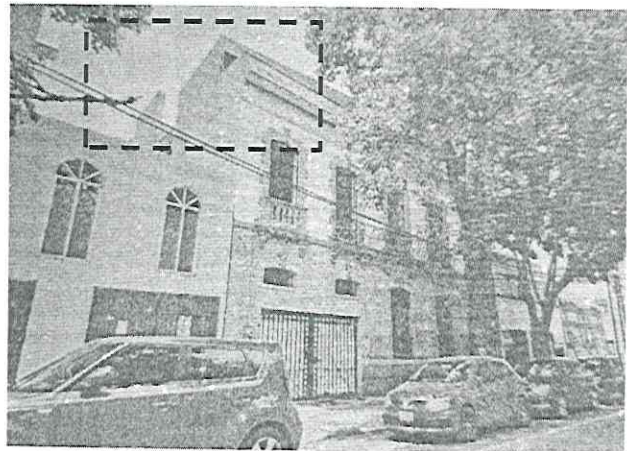
Lo anterior en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hecho, así como de las constancias que obran en el expediente, el tercer nivel del inmueble es preexistente y la fachada guarda las mismas características físicas, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



Google Maps- Street view – mayo 2022



Reconocimiento de hechos por PAOT – julio de 2025

En conclusión, se constató un inmueble preexistente conformado por tres niveles de altura y pretil con cornisa, los dos primeros niveles a doble altura, con detalles ornamentales en la fachada, ventanales verticales y balcones de herrería forjada, cabe señalar que el tercer nivel se encuentra remetido del alineamiento y no cuenta con los mismos elementos ornamentales de los otros niveles, los accesos se encuentran cubiertos con plástico negro. Al momento de la diligencia no se advierten trabajos u indicios de los mismos, no se perciben emisiones sonoras producto de trabajos de obra al interior y no se exhibe letrero con información relacionada al Registro de Manifestación de Construcción u algún permiso de obra. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos relacionados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en calle Nogal número 218, colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató un inmueble preexistente conformado por tres niveles de altura y pretil con cornisa, los dos primeros niveles a doble altura, con detalles ornamentales en la fachada, ventanales verticales y balcones de herrería forjada, cabe señalar que el tercer nivel se encuentra remetido del alineamiento y no cuenta con los mismos elementos ornamentales de los otros niveles, los accesos se encuentran cubiertos con plástico negro. Al momento de la diligencia no se advierten trabajos u



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-IO-53-SOT-37

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

indicios de los mismos, no se perciben emisiones sonoras producto de trabajos de obra al interior y no se exhibe letrero con información relacionada al Registro de Manifestación de Construcción u algún permiso de obra. -----

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: -----

-----**RESUELVE**-----

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

SEGUNDO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

Así lo proveyó y firma la Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/MAZA/ACC