



Expediente: PAOT-2025-6487-SOT-1966

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-2025-6487-SOT-1966**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de septiembre 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 (conservación patrimonial) y construcción (remodelación), **por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Ámsterdam número 127, interior 10, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de octubre de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, 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 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, los anteriores para 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 (conservación patrimonial) y construcción (remodelación).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, 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 entonces una Delegación (ahora Alcaldía) del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será sólo aplicable en áreas específicas con condiciones particulares. -----

J
A

|

31



Expediente: PAOT-2025-6487-SOT-1966

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de 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, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en inmuebles catalogados o en las zonas determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46 TER inciso f y g, 47, 51, 52 fracción V, 53, 57 fracción IV y 58 fracción IV segundo párrafo, entre otras, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, 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 licencia de construcción especial, la manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada; de ser el caso indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma.

Por otra parte, el artículo 62 de dicho Reglamento, dispone diversos supuestos de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, dentro de los cuales se encuentran obras menores cuando no afecten elementos estructurales. -----

Ahora bien, 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 Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/15/22.50/90** (Habitacional, 15.00 m máximos de altura, 22.50% mínimo de área libre, 90.00 m² mínimos de vivienda mínima). -----

Adicionalmente, **el inmueble de mérito colinda con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, además se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial** (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y

31



Expediente: PAOT-2025-6487-SOT-1966

consolidación), por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación.

Por lo anterior, **previo al inicio de cualquier trabajo de obra, se requiere contar con el Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como, con Dictamen u Opinión Técnica** en materia de conservación patrimonial emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que acrediten los trabajos realizados.

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, **se constató un inmueble preexistente de 5 niveles con semisótano, el cual se encuentra concluido en su totalidad, no se observó letrero que advierta Manifestación de Construcción o características de la obra, material o personal de construcción. Cabe mencionar que durante la diligencia no se permitió el ingreso al personal actuante.**

Dicho lo anterior, es importante señalar que **se emitió el oficio PAOT-05-300/300-11907-2025 de fecha 16 de octubre de 2025**, dirigido al Encargado, Propietario, Administrador y/o Director Responsable de Obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran, cabe mencionar que a fin de que la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia pueda ejercer su garantía de audiencia, dicho oficio se notificó vía instructivo en razón de que ninguna persona atendió la diligencia.

Al respecto, mediante escrito recibido en fecha 31 de octubre de 2025, en la oficialía de partes de esta Procuraduría, una persona quien se ostentó como poseedor del inmueble investigado, realizo diversas manifestaciones, entre otras las siguientes:

"(...) únicamente se realizaron trabajos de mudanza y retiro de muebles propios del departamento como son electrodomésticos, cuadros, alfombras y muebles de sala, comedor, recámaras, closets, etc propios de la mudanza indicada, lo cual pudo ser susceptible de ocasionar ruidos y molestias en general a nuestros vecinos. Lo anterior se realizó en razón de que se está programando la remodelación de dicho departamento, lo cual consiste en la realización de obras menores, que NO se afectarán elementos estructurales del inmueble y no implican ampliaciones ni modificaciones, únicamente impermeabilización, pinturas interiores, remodelación de muebles de cocina y baños, cambios de pisos, reposición de algunos vidrios, trabajos de carpintería en puertas (...)" (SIC)

Cabe mencionar que no proporcionó documental alguna que acredite los trabajos referidos.

Al respecto, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-11923-2025 de fecha 17 de octubre de 2025, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del oficio número 2213-C/1421 fecha 21 de octubre de 2025, informó que **el predio objeto de denuncia no se encuentra incluido** en la Relación de ese Instituto de Inmuebles de Valor Artístico, no obstante lo anterior, si colinda con el inmueble ubicado en "Calle Ámsterdam número 131" el cual si está incluido en la relación en comento.



Expediente: PAOT-2025-6487-SOT-1966

Además, hizo de conocimiento que **no cuenta con registro de ingreso de solicitudes para intervenciones físicas, por lo tanto tampoco cuenta con opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno o aviso al respecto.** -----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-11974-2025 de fecha 17 de octubre de 2025, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, a través del oficio número SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/3834/2025 de fecha 27 de noviembre de 2025, informó que el predio objeto de investigación **no es afecto al patrimonio cultural urbano**, sin embargo colindan con el número 88 de Calle Nuevo León y el número 131 de Avenida Ámsterdam, los cuales se encuentran en relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mientras que el último es de valor patrimonial por esa Secretaría, además se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Además, hizo de conocimiento que con **número de folio 33916-301ALIR25, expediente 2230/2025 de fecha 10 de noviembre de 2025, aprobó trabajos de obra menor**, para trabajos consistentes en aplicación de pintura vinílica en interiores, reparación, reposición o sustitución de acabados en interiores, cambio de tuberías y ductos existentes por tubería galvanizada en instalación eléctrica, voz y datos, así como instalaciones hidrosanitarias, aplicación de impermeabilizante en azoteas, colocación de ventanas al interior a base de cancelería de aluminio y puertas de intercomunicación de madera. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría, a través del oficio PAOT-05-300/300-11948-2025 de fecha 17 de octubre de 2025, solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), a fin de que los trabajos de construcción que se realicen en el predio de mérito cuente con las documentales que acrediten su legalidad. **Sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad.** -----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-12106-2025 de fecha 17 de octubre de 2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1780/2025 de fecha 19 de noviembre de 2025, informó que **no existe registro alguno en materia de construcción para el inmueble de mérito.** -----

Además, hizo de conocimiento que solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras; realizar las acciones necesarias para que se inicie el procedimiento de verificación correspondiente. -----

Ahora bien, de las constancias que obran el expediente, se da cuenta que en el inmueble objeto de investigación el cual es de carácter preexistente y que consta de 5 niveles concluidos en su totalidad y habitado, **se ejecutaron trabajos constructivos de obra menor consistentes en la remodelación del interior número 10, tanto en acabados como instalaciones eléctricas**, los cuales, si bien contaron con la aprobación de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana

31



Expediente: PAOT-2025-6487-SOT-1966

de la Ciudad de México, conforme a los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y a pesar que estos no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, se tuvo que dar el respectivo aviso a la Alcaldía y al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, le corresponde a la **Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc**, enviar a esta Procuraduría, la resolución que recayó a la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa misma Alcaldía. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-11948-2025 de fecha 17 de octubre de 2025. -----

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 2 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 predio ubicado en **Calle Ámsterdam número 127, interior 10, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" contenido del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado, le corresponde la zonificación **H/15/22.50/90** (Habitacional, 15.00 m máximos de altura, 22.50% mínimo de área libre, 90.00 m² mínimos de vivienda mínima). -----

Además, el inmueble de mérito colinda con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, además se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles con semisótano, el cual se encuentra concluido en su totalidad, no se observó letrero que advierta Manifestación de Construcción o características de la obra, material o personal de construcción. Cabe mencionar que durante la diligencia no se permitió el ingreso al personal actuante. -----



Expediente: PAOT-2025-6487-SOT-1966

3. De las constancias que obran el expediente, se da cuenta que en el inmueble objeto de investigación el cual es de carácter preexistente y que consta de 5 niveles concluidos en su totalidad y habitado, **se ejecutaron trabajos constructivos de obra menor consistentes en la remodelación del interior número 10, tanto en acabados como instalaciones eléctricas**, los cuales, si bien contaron con la aprobación de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, **conforme a los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y a pesar que estos no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, se tuvo que dar el respectivo aviso a la Alcaldía y al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.** -----
4. Corresponde a la **Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc**, enviar a esta Procuraduría, la resolución que recayó a la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa misma Alcaldía. -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-11948-2025 de fecha 17 de octubre de 2025. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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**, 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, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP / MARM / JEGG