



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **17 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 y VI**, 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-2025-6066-SOT-1828**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 10 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, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en **Calle Monterrey 186, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fechas 24 de septiembre de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitud 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, como son: el 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.**

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 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 sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----



Expediente: PAOT-2025-6066-SOT-1828

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.

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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: las viviendas que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa definirá la superficie mínima de vivienda). -----

Adicionalmente, **el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de Valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y 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. -----

31



Expediente: PAOT-2025-6066-SOT-1828

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, **se constató un predio con dos frentes y pancoupé, en el que se desplanta un cuerpo constructivo preexistente de 3 niveles, cuya fachada presenta deterioro por intemperismo, así como características de abandono.** Es importante mencionar que al momento de la diligencia no se constataron trabajos constructivos de ningún tipo, ni letreros que adviertan Manifestación de Construcción o características de obra. ----

Dicho lo anterior, es importante señalar que **se emitió el oficio PAOT-05-300/300-10992-2025 de fecha 24 de septiembre 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 02 de diciembre de 2025, en la oficialía de partes de esta Procuraduría, una persona quien se ostentó como representante legal de las personas físicas copropietarias del inmueble objeto de denuncia, realizo diversas manifestaciones, entre otras las siguientes: -----

*"(...) A la fecha hemos estado dando seguimiento y realizando con toda puntualidad cada uno de los trámites y solicitudes de permisos necesarios y NO hemos empezado trabajo alguno y menos aún haremos trabajos de excavación, construcción, demolición, o ampliación (...)"* -----

Asimismo, proporcionó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- ♦ Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4522/2023 de fecha 06 de diciembre de 2023, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana) de la Ciudad de México, el cual contiene inscrito: -----

**"(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo obras menores en el inmueble referido consistentes en trabajos al interior y exterior del inmueble: En exteriores la sustitución de aplanados se efectuará con mortero cemento arena; En muros interiores se efectuará la reparación y sustitución de aplanados y resanes mediante mortero yeso arena proporción 1:5; Suministro, reparación y colocación de lámina de madera en pisos en planta baja, primer nivel y segundo nivel; Suministro fabricación y colocación de**



Expediente: PAOT-2025-6066-SOT-1828

**ventanas de madera conforme al diseño original; Suministro y reparación de herrerías conforme al diseño original; Impermeabilización en azotea, limpieza y aplicación de pintura en general, (interior y exterior) de acuerdo con la memoria descriptiva y croquis presentado, sin afectar elementos estructurales (...)**. -----

- ♦ **Oficio número 401.3S.1-2024/2658 de fecha 17 de septiembre de 2024, emitido por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, dentro del cual dicho Instituto, refiere que el inmueble objeto de investigación "(...) no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica. Por lo anterior, esta Dirección no tiene competencia en el mismo (...)**". -----
- ♦ **Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico con folio 2163 de fecha 15 de octubre de 2025, ingresado ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para: Pintura en exteriores e interiores, Reposición de aplanados en exteriores e interiores, Limpieza de fachadas, incluyendo elementos de cantera, tabique o algún otro material pétreo, Albañilería superficial en general, resanes, reposición de estucos o frisos, incluyendo elementos decorativos en exteriores e interiores, Reposición de cancelerías en puertas y ventanas en exteriores e interiores, Reposición de pisos originales: duela, azulejos, mármol, granito o algún otro material en exteriores e interiores, Reposición total de materiales utilizados en acabados, inclusive mejorando la calidad de los mismos, Arreglo y reposición de instalaciones hidráulica, sanitaria, aire acondicionado y otras especiales, sin alteraciones que afecten la estructura o el diseño de fachadas exteriores e interiores existentes, Otro(s) de carácter similar, que no modifique(n) la arquitectura original del inmueble.** -----

**Cabe mencionar que dicho documento, contiene inscrito también: PRORROGA DE FOLIO 1052 DE FECHA 24 JUN 2024.** -----

- ♦ **Aviso de realización de obras menores conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de fecha 13 de diciembre de 2024, con sello de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. Para trabajos de "(...) 1. MANTENIMIENTO RESANE Y PINTURA TANTO EN EXTERIOR COMO EN INTERIOR. 2. DESALOJO Y CAMBIO DE HERRAJES Y CANCELES EN FACHADA. 3. REPARACIÓN DE PISOS, MUROS Y PLAFONES EN TODOS LOS NIVELES. LAS ACTIVIDADES TENDRÁN UNA DURACIÓN DE 90 DÍAS (...)**". -----

Al respecto, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-10996-2025 de fecha 25 de septiembre 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 2053-C/1331 de fecha 03 de octubre de 2025, informó que el predio objeto de denuncia se encuentra incluido en la Relación de ese Instituto de Inmuebles de Valor Artístico, además hizo de conocimiento que si bien se cuenta con registro del ingreso del Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles de valor artístico, este se



Expediente: PAOT-2025-6066-SOT-1828

**encontraba en revisión y por tanto no se ha emitido opinión técnica, recomendación técnica o visto bueno para las intervenciones realizadas.** -----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-10995-2025 de fecha 25 de septiembre 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/3570/2025 de fecha 05 de noviembre de 2025, informó que el predio objeto de investigación se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc y **corroboró la existencia del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4522/2023 de fecha 06 de diciembre de 2023, proporcionado por el promovente del predio denunciado, el cual cabe mencionar que coincide en todas sus partes.** -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría, a través del oficio PAOT-05-300/300-10997-2025 de fecha 25 de septiembre 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-05-300/300-10994-2025 de fecha 25 de septiembre de 2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1082/2025 de fecha 03 de octubre de 2025, **corroboró la existencia del Aviso de realización de obras menores conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, proporcionado por el promovente del predio denunciado, el cual cabe mencionar que coincide en todas sus partes para el inmueble objeto de investigación.** -----

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 3 niveles, cuya fachada presenta deterioro por intemperismo, así como características de abandono, **no se ejecutan trabajos constructivos de ningún tipo, por lo que toda vez que no se advierten incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción**, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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



Expediente: PAOT-2025-6066-SOT-1828

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 Monterrey 186, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: las viviendas que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa definirá la superficie mínima de vivienda). -----

Además, **el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de Valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y 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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes y pancoupé, en el que se desplanta un cuerpo constructivo preexistente de 3 niveles, cuya fachada presenta deterioro por intemperismo, así como características de abandono. Es importante mencionar que al momento de la diligencia no se constataron trabajos constructivos de ningún tipo, ni letreros que adviertan Manifestación de Construcción o características de obra. -----
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 3 niveles, cuya fachada presenta deterioro por intemperismo, así como características de abandono, **no se ejecutan trabajos constructivos de ningún tipo, por lo que toda vez que no se advierten incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción**, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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: -----

38



----- **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.-** Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**TERCERO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante; para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**CUARTO.-** 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. -----

GP / JEGG

