RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 SEP 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2026-2421-SOT-837**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de abril del año 2026, una persona, que en apego al artículo 186 de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación y protección civil), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en **calle Doctor Lucio número 208 G y/o calle Doctor García Diego, colonia Doctores, alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de mayo de 2026. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se solicitó información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, III, 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 a las materias de construcción (remodelación y protección civil), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuauhtémoc. ----------

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

En materia de construcción (remodelación y protección civil)

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 fracción XXV, 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. ----------

De conformidad con el 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.----------

En ese mismo sentido, de conformidad con 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. ----------

Es menester señalar, 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 se realice reposición y reparación de 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 manera complementaria, el artículo 231 fracción I del multicitado Reglamento, establece que **los propietarios o poseedores de las edificaciones y predios tienen obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene**, **evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos,** fugas, de no rebasar las demandas de consumo del diseño autorizado en las instalaciones y observar, entre otras, que **los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.** ----------

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, se desprende que al inmueble de mérito, le corresponde la zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). ----------

Derivado de lo expuesto, personal adscrito a esta Procuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar **un inmueble de dos niveles de carácter preexistente, en cuya azotea se observó un volumen constructivo adicional con reciente aplicación de pintura. Finalmente, es menester señalar que al momento de la diligencia no se observaron trabajos constructivos de ningún tipo, material o personal de obra, así como tampoco se identificó presencia de andamios o material desperdigado en vía pública.** ----------

Es importante señalar que se giró el oficio PAOT-05-300/300-04775-2026 de fecha 25 de mayo de 2026, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor, y/o Director Responsable de Obra, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentara pruebas que acrediten la legalidad de las actividades que se ejecutan en el predio de mérito. Cabe mencionar, que se notificó vía instructivo en razón de que ninguna persona atendió la diligencia, esto a efecto de que la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia pueda ejercer su garantía de audiencia; sin embargo, al momento de emisión de la presente resolución **no se tiene respuesta por el particular**.

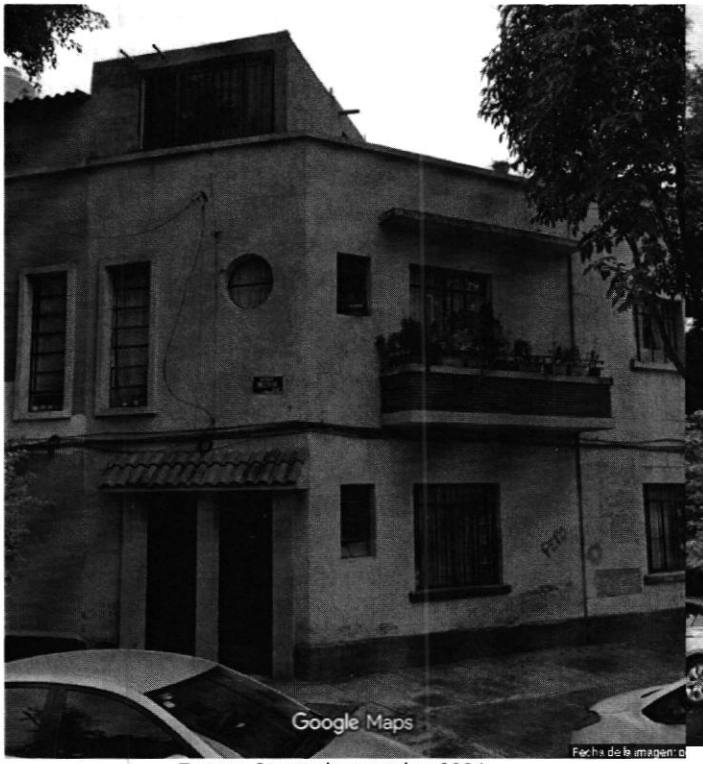
Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría a través del oficio **PAOT-05-300/300-04951-2026** de fecha 29 de mayo de 2026, la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc**, por medio del oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/2542/2026 de fecha 23 de junio de 2026, informó que en fecha de 19 de junio del presente ordenó al Instituto de Verificación Administrativa para que en el ámbito de sus funciones ejecute visita de verificación en el inmueble de mérito, solicitud que recayó bajo los expedientes CDMX/AC/DGODU/DMLCDU/JVO/OVO/713/2026 y CDMX/AC/DGODU/DMLCDU/JVO/OVO/716/2026. ----------

Además, se envió el oficio **PAOT-05-300/300-05146-2026** de fecha de 08 de junio de 2026, dirigido a la **Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la alcaldía Cuauhtémoc** en donde se solicitó realizar una evaluación de riesgo derivado de las actividades de remodelación en el predio de mérito, a efecto de emitir las recomendaciones y/o realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. Sin embargo, al momento de emisión del presente documento **no se tiene respuesta por dicha autoridad**. ----------

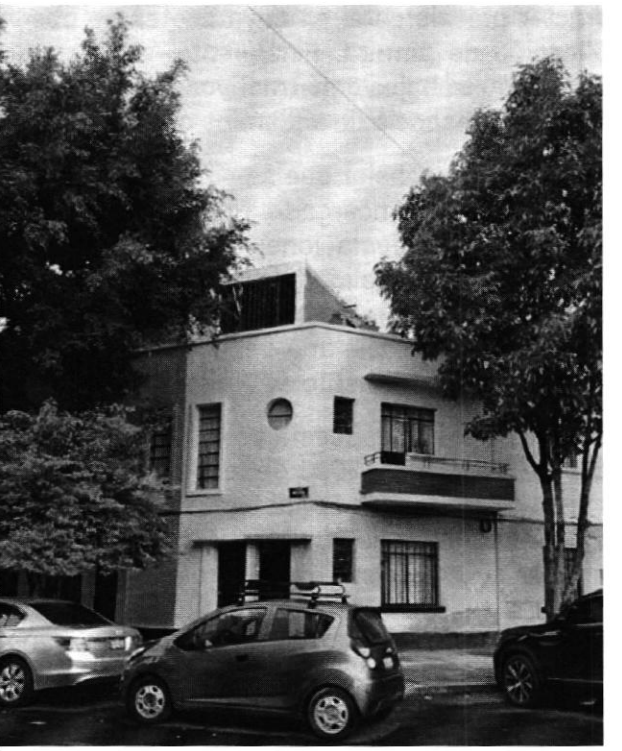
Ahora bien, a efecto de allegarse de mayores elementos, se realizó un análisis espacio - temporal con la herramienta electrónica Google Maps (vista de calle), del que se desprende que en el sitio objeto de investigación, desde el año 2009, existe un inmueble de dos niveles y en el tercer nivel se visualiza un cuerpo constructivo ubicado en la parte norte del edificio, ahora bien, el último año registrado en la herramienta corresponde al 2024, en donde se identifica el mismo inmueble sin cambios a nivel constructivo, sin embargo, sí se da cuenta que presenta desgaste en acabados de pintura en fachada por interperismo. ----------

En razón de lo anterior, se realiza la comparación de la imagen obtenida por Google Maps en el año 2024 previamente descrita, con la fotografía recabada en el reconocimiento de hechos, y se da cuenta que se realizaron trabajos de remodelación de acabados en fachada, en razón de que destaca un color

de pintura discordante en la parte de arriba, se da cuenta también que se realizó el retiro del guardapolvo ubicado en las puertas de acceso. Es de mencionar, que no se advierte ningún elemento constructivo añadido. Ver imágenes siguientes: ----------



Fuente: *Street view octubre 2024*



Fuente: *Reconocimiento de hechos, julio 2026*

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que en el predio de investigación durante el periodo que comprende del año 2024 al mes de julio de 2026, se realizaron trabajos de remodelación de acabados en fachada**, por lo que se da cuenta que únicamente se realizaron trabajos de obra menor en el inmueble, como lo son acabados exteriores del segundo nivel, los cuales si bien se encuentran bajo 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 Cuauhtémoc.** En razón de que, suponiendo sin conceder, **no contaron con los permisos correspondientes, toda vez que la alcaldía ejecutó procedimiento de verificación.** ----------

De manera complementaria, corresponde a la **Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la alcaldía Cuauhtémoc**, informar el resultado de la evaluación de riesgo solicitada por esta entidad mediante el oficio **PAOT-05-300/300-05146-2026**, y compartir la Resolución administrativa realizada a efecto. ----------

Cabe señalar que del 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 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. En el predio ubicado en **calle Doctor Lucio número 208 G y/o calle Doctor García Diego, colonia Doctores, alcaldía Cuauhtémoc**, se realizaron trabajos de remodelación en fachada, **sin embargo, dichos trabajos ya concluyeron, en razón de que no se constataron características de ejecución de obra**. ----------

2. Corresponde a la **Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la alcaldía Cuauhtémoc**, informar el resultado de la evaluación de riesgo solicitada por esta entidad mediante el oficio **PAOT-05-300/300-05146-2026**, y compartir la Resolución administrativa realizada a efecto. ----------

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: ----------

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil 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. ----------

ISP / MARM / JEGG / AGC