Expediente: PAOT-2026-898-SOT-269

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 OCT 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-2026-898-SOT-269,** relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de febrero de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la entonces vigente 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 (ampliación y protección de colindancias), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en **Calle Juan Escutia número 96, Colonia Condesa , Alcaldía Cuauhtémoc;** la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de febrero de 2026. ------

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 (ampliación y protección de colindancias), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, las anteriores para la Ciudad de México 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: ----------

En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (ampliación y protección de colindancias).

El artículo 1° 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. ----------

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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno). ----------

Adicionalmente, **el inmueble de mérito es colindante a un inmueble de valor artístico, 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. ----------

Por lo anterior, **previo al inicio de cualquier trabajo de obra, se requiere contar con Visto Bueno emitido por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como, 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 en fecha 08 de septiembre de 2026, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, **se constató un inmueble preexistente de 3 niveles, con un letrero con la leyenda "Foro Sylvia Pasquel" que cuenta con anuncios de cartelera de eventos. Al momento de la diligencia no se percibieron trabajos constructivos de ningún tipo, ni lona con información referente a actividades de obra.** ----------

Dicho lo anterior, es importante señalar que **se emitió el oficio PAOT-05-300/300-2616-2026 de fecha 06 de abril de 2026,** dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado, Representante Legal 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 con autorización para recibir notificaciones atendió la diligencia. ----------

Al respecto, en fecha 25 de septiembre de 2026, mediante escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría, una persona quien se ostentó como la propietaria del inmueble, realizó diversas manifestaciones, tales como "(...) *los procedimientos realizados en el inmueble corresponden a cambios estéticos y de remodelación, ya que no se ha realizado ningún tipo de construcción dentro del inmueble* (...)", asimismo, aportó como pruebas 34 fotografías impresas, en las que se observa que se realizó la sustitución de mobiliario, acabados y de techumbre a base de lámina acanalada por lámina pintro. ----------

En razón de lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-02660-2026 de fecha 06 de abril de 2026, 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/1078/2026 de fecha 14 de mayo de 2026, informó que el predio objeto de investigación **no es afecto al patrimonio cultural urbano,** no obstante, **colinda con el número 94 de calle Juan Escutia**, el cual está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura sin embargo 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 **no localizo antecedente alguno de solicitud de tramite ni de dictamen técnico, opinión técnica o registro de intervenciones relacionado con los trabajos de obra, del inmueble que nos ocupa.** ----------

Además, dicha autoridad solicitó compartir el resultado del procedimiento de denuncia que se tramita en esta Procuraduría, así como de las resoluciones y demás procedimientos legales que sean implementados. ----------

A su vez, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-02789-2026 de fecha 07 de abril de 2026, la Dirección de Arquitectura y conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del oficio número 0494-C/0494 de fecha 23 de abril de 2026, informó que no localizó antecedente alguno de solicitud de tramite ni de dictamen técnico, opinión técnica o registro de intervenciones relacionado con los trabajos de obra mencionada, en el inmueble que nos ocupa. ----------

Asimismo, solicitó dar aviso formal a dicha Dirección, en caso de detectar irregularidades o faltas técnicas y/o administrativas. ----------

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, en respuesta a la solicitud realizad por esta Subprocuraduría, a través del oficio PAOT-05-300/300-2730-2026 de fecha 06 de abril de 2026, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, mediante el oficio número

INVEACDMX/DG/DEVA/0510/2026 de fecha 21 de abril de 2026, informó que personal adscrito a dicho Instituto, acudió en diversas ocasiones al predio de mérito a fin de ejecutar la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano; sin haber sido posible materializar dicha diligencia, toda vez que no observaron trabajos de construcción, presencia de trabajadores, materiales o indicios relacionados con actividades constructivas. ----------

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-02771-2026 de fecha 07 de abril de 2026, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1466/2026 de fecha 15 de abril de 2026, **informó que, para el inmueble de mérito, 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 en esa alcaldía; llevar a cabo el procedimiento de verificación correspondiente, en su caso, aplicar las medidas de seguridad correspondientes. ------

Además, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-2765-2026 de fecha 07 de abril de 2026, la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que personal adscrito a su Entidad, acudió al inmueble de mérito a fin de realizar la inspección técnica visual, sin que pudiera ejecutar dicha actuación, toda vez que no se le permitió el acceso al personal actuante. ----------

Ahora bien, de las constancias que obran el expediente, se da cuenta que en el inmueble objeto de investigación es de carácter preexistente, consta de 3 niveles, en el cual **se ejecutaron trabajos constructivos de obra menor consistentes en la sustitución de mobiliario, acabados y de techumbre a base de lámina acanalada por lámina pintro, los cuales si bien se encuentran 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 Cuauhtémoc, al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como, a la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.** ----------

Por lo que, 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. ----------

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 Juan Escutia número 96, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc,** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno). ----------

   Además, **es colindante a un inmueble de valor artístico, 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. De las constancias que obran el expediente, **se da cuenta que se ejecutaron trabajos constructivos de obra menor consistentes en la sustitución de mobiliario, acabados y de techumbre a base de lámina acanalada por lámina pintro, los cuales si bien se encuentran 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 Cuauhtémoc, al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como, a la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México**. ----------

3. 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. ----------

4. En atención a la solicitud que realizó la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/1078/2026 de fecha 14 de mayo de 2026, notifíquese el resultado vertido en la presente resolución administrativa. ----------

5. En atención a la solicitud que realizó la Dirección de Arquitectura y conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio 0494-C/0494 de fecha 23 de abril de 2026, notifíquese el resultado vertido en la presente resolución administrativa. ----------

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: ----------

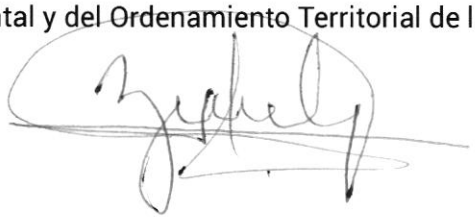
---------- **R E S U E L V E** ----------

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, a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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, así como, a la Dirección de Arquitectura y conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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. ----------



ICP/JEGE