



Expediente: PAOT-2025-2514-SOT-780

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 JUL 2025**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2025-2514-SOT-780**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de abril 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 (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación), por los trabajos de obra que se realizan en el inmueble ubicado en **Calle Veracruz, número 95, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de mayo de 2025. -----

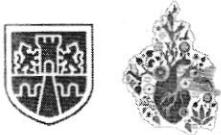
Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación), 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 y sus Normas Técnicas Complementarias, todas las 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 (zonificación y conservación patrimonial).

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-2025-2514-SOT-780

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del 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. -----

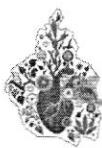
Adicionalmente, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en inmuebles catalogados o en las zonas determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuahtémoc, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m² de terreno). -----

Aunado a lo anterior, de dicha consulta, se desprende que el predio objeto de investigación 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 cualquier intervención requiere de Dictamen u Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial, emitida por 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.

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura con fachada color blanco, remetido respecto al alineamiento, en donde el acceso sobre sale del volumen principal, se observa la utilización de herrería negra en vanos y acceso. Desde la vía pública **no se constataron trabajos de construcción, herramientas o personal que indiquen la ejecución de obras de ningún tipo, así como emisiones de ruido.** -----

En relación a lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, 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, mediante el oficio número **SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1678/2025** de fecha 04 de junio de 2025, informó que el inmueble de mérito, se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, señalados en el Programa



Expediente: PAOT-2025-2514-SOT-780

Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. Además, mencionó que no es inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, ni colinda con ninguno, así como tampoco se tiene **registro u antecedentes de solicitud ni emisión de Dictamen Técnico, Registro de Intervenciones u Opinión Técnica** relacionados con los trabajos de obra. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio **INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4445/2025** de fecha 17 de junio de 2025, informó que se comisionó personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese instituto, con la finalidad de realizar inspección ocular al inmueble de mérito, en cuya acta se asentó lo siguiente: "(...) *inmueble de dos niveles de aparente uso habitacional, consta de fachada color blanco con zaguán metálico y puerta peatonal de reja metálica ambas en color negro, al momento no se observa se realice ningún tipo de trabajo de construcción, ni se perciben ruidos característicos (...)*"**,** al no advertirse intervenciones en el inmueble de mérito al momento de la inspección ocular, no fue posible iniciar procedimiento de verificación administrativa. -----

Al respecto, esta Procuraduría, mediante el oficio **PAOT-05-300/300-04854-2025** de fecha 08 de mayo de 2025, dirigido al **Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra**, del inmueble objeto de investigación, exhortó al particular a aportar los elementos de convicción que estime conducentes, a fin de que sean considerados por esta entidad en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente. **Sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa se haya proporcionado respuesta.** -----

En conclusión, derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el inmueble objeto de denuncia ubicado en **Calle Veracruz, número 95, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m² de terreno). Además, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de **Dictamen u Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial**. -----

A su vez, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura con fachada color blanco, remetido respecto al alineamiento, en donde el acceso sobre sale del volumen principal, destacándose la utilización de herrería negra en vanos y acceso, es relevante mencionar que durante la diligencia **no se constataron trabajos de construcción, herramientas, personal o emisiones sonoras de ningún tipo que indiquen la ejecución de trabajos al interior o exterior del inmueble**, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----

2. En materia de construcción (ampliación).

Al respecto, el Reglamento de Construcción para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46 TER inciso f, 47, 51, 52 fracción V, 57 fracción IV y 58 fracción IV segundo párrafo, entre otras, que, para



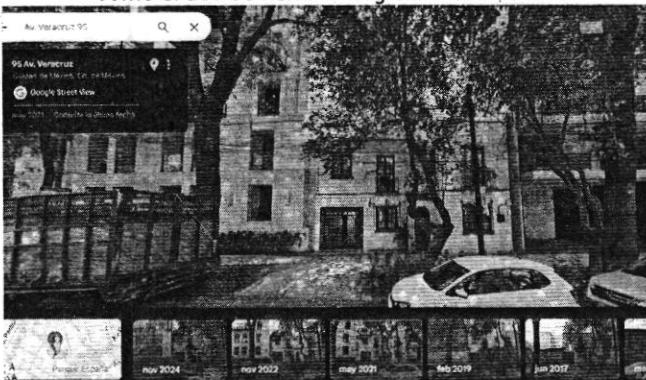
Expediente: PAOT-2025-2514-SOT-780

construir, ampliar, reparar, modificar o demoler 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 manifestación de construcción correspondiente. Adicionalmente, se debe presentar licencia de construcción o el registro de obra ejecutada de la edificación original, o en su caso, el registro de manifestación de construcción, así como 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. -----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura con fachada color blanco, remetido respecto al alineamiento, en donde el acceso sobre sale del volumen principal, destacándose el uso de herrería negra en vanos y acceso. Desde la vía pública **no se constataron trabajos de construcción, herramientas o personal que indiquen la ejecución de obras de ningún tipo, así como emisiones de ruido.** -----

A efecto de mejor proveer se hace constar que se realizó un análisis comparativo de las fotografías incluidas en el anexo fotográfico del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de la imagen obtenida a través de la consulta al servidor Google Maps, mediante la herramienta de imágenes StreetView, de la cual se levantó la respectiva Acta Circunstanciada, en el cual se observa que, en mayo de 2021 se encontraba un inmueble de 2 niveles con fachada color blanco, vanos enmarcados por molduras así como el uso de herrería negra en los mismos. Ahora bien, en el periodo que comprende hasta junio de 2025, **dicho inmueble conserva las características antes mencionadas, por lo que se concluye que no ha existido intervención alguna puesto que no se observan cambios.** -----

Imagen No. 1 – Se observa un inmueble de 2 niveles con fachada color blanco, vanos enmarcados por molduras, así como el uso de herrería negra en los mismos.



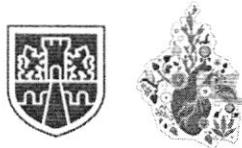
Fuente: captura de Street View de mayo de 2021.

Imagen No. 2 – Se observa un inmueble de 2 niveles con fachada color blanco, sin modificaciones o intervenciones aparentes.



Fuente: reconocimiento de hechos junio de 2025.

En relación a lo anterior, se le solicitó a la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano**, mediante el oficio **PAOT-05-300/300-05180-2025** de fecha 15 de mayo de 2025, informar a esta Entidad si el inmueble objeto de investigación cuenta con las documentales correspondientes que avalen su legal y correcta ejecución, en respuesta mediante oficio **CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/3032/2025** de fecha 28 del mismo mes y año, informó que **no existe registro alguno en materia de construcción para el inmueble de mérito.** -----



Expediente: PAOT-2025-2514-SOT-780

En conclusión, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura con fachada color blanco, remetido respecto al alineamiento, en donde el acceso sobre sale del volumen principal, además, se observa la utilización de herrería negra en vanos y acceso. -----

Desde la vía pública **no se constataron trabajos de construcción, herramientas o personal que indiquen la ejecución de obras de ningún tipo, así como emisiones de ruido, asimismo a través de un análisis comparativo que abarca desde mayo de 2021 a junio de 2025 no se observan cambios o intervenciones en el inmueble objeto de investigación**, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 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 Veracruz, número 95, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m² de terreno). Además, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen u Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial, que acrediten los trabajos realizados. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura con fachada color blanco, remetido respecto al alineamiento, en donde el acceso sobre sale del volumen principal, destacándose la utilización de herrería negra en vanos y acceso. -----
3. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, es relevante mencionar que **no se constataron trabajos de construcción, herramientas o personal que indiquen la ejecución de obras de ningún tipo, así como emisiones de ruido, asimismo a través de un análisis comparativo que abarca desde mayo de 2021 a junio de 2025 no se observan cambios o intervenciones en el inmueble objeto de investigación**, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-2514-SOT-780

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y VI**, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO. Notifíquese a la persona denunciante, 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, el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento.-----

RAGT/JJNO