

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 MAY 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 fracciones 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 II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2026-AO-2-SOT-2, relacionado con la Investigación de Oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de enero de 2026, la Titular de esta Procuraduría, instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en calle Nogales número 10, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2026. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 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 (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias todos para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----



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

1. En materia de construcción desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, el artículo 43 de dicha Ley, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

Por su parte, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Asimismo, el artículo 47 de dicho Reglamento, prevé que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, 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. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura permitidos, 20% de área libre y densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de terreno). -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2026-AO-2-SOT-2

Adicionalmente, el inmueble referido se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es colindante al inmueble ubicado en calle Nogales número 12, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como autorización por parte Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 26 de enero y 16 de febrero de 2026, se observó un predio delimitado en su frente por un muro y un portón metálico de acceso peatonal y vehicular, al interior se observó que está libre de construcciones, sin observarse trabajos constructivos ni emisiones sonoras relacionados a los mismos, así tampoco se advirtió lona que indique actividades constructivas, ni cédulas de publicitación vecinal, ni con los datos de algún Registro de Manifestación de Construcción. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, así como de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, esta Subprocuraduría giró oficio PAOT-05-300/300-00309-2026 de fecha 28 de enero de 2026, al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble denunciado, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-00431-2026, de fecha 05 de febrero de 2026 y notificado en la misma fecha, solicitó 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, informar si el inmueble objeto de investigación se encuentra catalogado o cuenta con algún nivel de protección por parte de esa Secretaría, así como si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para realizar intervenciones en el inmueble de mérito, de ser el caso, informar las características de los trabajos, proporcionar copia del mismo y remitir memoria descriptiva de dichos trabajos. -----

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/0297/2026, de fecha 25 de febrero de 2026 y recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 04 de marzo del mismo año, dicha Dirección, informó que el inmueble de referencia se localiza dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, sin ser afecto al patrimonio cultural urbano, no obstante colinda con el número 12



de la calle Nogales, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto de Bellas Artes y Literatura, e informó que cuenta con lo siguiente: -----

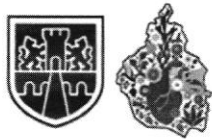
- Oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1446/2024**, de fecha 15 de abril de 2024, por el cual esa Dirección emitió "*...Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva, para 5 viviendas en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 Niveles), con altura de +10.98 metros a nivel de piso terminado de azotea; Superficie de construcción de 532.14 m2 sobre nivel de banqueteta y superficie de construcción de 206.98 m2 bajo nivel de banqueteta para 5 cajones de estacionamiento; Desplante de 180.46 m2 (78.46%) con superficie de área libre de 49.54 m2 (21.54%);...*". -----

Y proporcionó copia simple de dicho oficio, así como de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-00573-2026, de fecha 10 de febrero de 2026 y notificado en fecha 11 del mismo mes y año, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió Visto Bueno y/o autorización, para realizar intervenciones en el predio de referencia. Al respecto, mediante oficio número 0146-C/0146 de fecha 17 de febrero de 2026 y recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 19 de marzo del año en curso, dicha Dirección informó que no cuenta con antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble objeto de investigación y, por lo tanto, tampoco opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno o aviso al respecto. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-00587-2026 de fecha 10 de febrero de 2026 y notificado en fecha 11 del mismo mes y año, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio en comento. Al respecto, mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/656/2026, de fecha 18 de febrero de 2026 y recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 24 del mismo mes y año, la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, informó que cuenta con lo siguiente: -----

1. **Trámite Digital de Publicitación Vecinal y Manifestación de Construcción Tipo B y C**, ingresado por la Ventanilla Única de Construcción el día **29 de septiembre de 2025**, mismo que se encuentra en proceso de revisión. -----



2. Constancias de Alineamiento y Número Oficial de folios **1168/2022** de fecha de ingreso **31 de agosto de 2022** autorizada el **8 de septiembre de 2022**; **CUH-VUC-ANU-03042025-0030** de fecha de ingreso **27 de marzo de 2025** autorizada el **02 de julio de 2025**. -----

En conclusión, si bien es cierto que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 26 de enero y 16 de febrero, ambos de 2026, no se constataron trabajos de construcción en el predio denunciado; también lo es que dicho predio cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de fecha 15 de abril de 2024, por parte de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, para un proyecto de obra nueva, para 5 viviendas en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 Niveles), así como con Trámite Digital de Publicitación Vecinal y Manifestación de Construcción Tipo B y C, ingresado por la Ventanilla Única de Construcción el día 29 de septiembre de 2025, mismo que se encuentra en proceso de revisión, sin que cuente con Visto Bueno y/o autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que previo al inicio de los trabajos de construcción pretendidos, deberá obtener el visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para realizar dichas intervenciones. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, prevenir al particular a efecto de que previo al inicio de trabajos de construcción, cuente con Visto Bueno y/o autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dado que el predio de referencia es colindante al inmueble ubicado en calle Nogales número 12, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Cabe señalar que del 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, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura permitidos, 20% de área libre y densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de terreno). -----



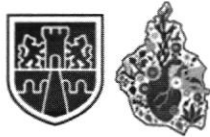
Adicionalmente, el inmueble referido se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es colindante al inmueble ubicado en calle Nogales número 12, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como autorización por parte Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

- 2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron trabajos de construcción en el predio denunciado, no obstante, dicho predio cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, para un proyecto de obra nueva, para 5 viviendas en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 Niveles), así como con Trámite Digital de Publicitación Vecinal y Manifestación de Construcción Tipo B y C, ingresado por la Ventanilla Única de Construcción el día 29 de septiembre de 2025, mismo que se encuentra en proceso de revisión, sin que cuente con Visto Bueno y/o autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
- 3. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, prevenir al particular a efecto de que previo al inicio de trabajos de construcción, cuente con Visto Bueno y/o autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dado que el predio de referencia es colindante al inmueble ubicado en calle Nogales número 12, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

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: -----

RESUELVE



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2026-AO-2-SOT-2

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones III y VI, 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 de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado previo. -----

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, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción IV y 15 BIS 4 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; 4 y 51 fracción XXII de su Reglamento -

SSJ/PRVE/BARS