



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 OCT 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, 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, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-4447-SOT-1401 y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416 y PAOT-2025-4475-SOT-1415, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 02, 03 y 04 de julio de 2025, tres personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (remodelación), protección civil y ambiental (ruido y emisión de partículas), por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas mediante los Acuerdos de los días 11 y 16 de julio de 2025.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó los reconocimientos de hechos denunciados, solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción 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, 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (remodelación), protección civil y ambiental (ruido y emisión de partículas), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación).

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

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 una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Asimismo, 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. -----

Asimismo, el artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que las obras que no Requieren Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial prevé entre otros trabajos, obras que no afecten elementos estructurales. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del reglamento en cita prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a los que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos 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 entonces 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 del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los ámbitos de su competencia. -----

Cabe mencionar que los bienes inmuebles afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, Histórico y/o Artístico representan un elemento importante dentro del paisaje urbanístico de la ciudad, aunado a que al estar ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México y Zona de Monumentos Históricos, las distintas autoridades en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de velar por el derecho a la protección y conservación del patrimonio cultural. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, de la cual se determinó que al inmueble ubicado en Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HM/5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

Además, el predio de mérito **se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial**, los cuales son 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, por lo que se encuentra sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. Aunado a lo anterior, **es colindante a tres inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura**. Por lo que, cualquier intervención deberá contar con Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

En ese contexto, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo tres diligencias de reconocimiento relacionadas con los hechos denunciados, desde las inmediaciones del predio objeto de investigación. De cada una de estas diligencias se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes. Durante la primera diligencia, se observó que el predio en cuestión se encuentra delimitado por una malla ciclónica y cinta plástica. Asimismo, se advirtió la presencia de una construcción cubierta con malla sombra, en cuyo interior se realizaban trabajos de construcción. En la segunda diligencia, se constató la presencia de personal laborando tanto en el interior como en el exterior del inmueble, lo que indica la continuidad de las actividades constructivas. Finalmente, en el tercer reconocimiento de hechos, se identificó el desplante de un cuerpo constructivo de aproximadamente ocho niveles de altura de carácter preexistente, parcialmente cubierto con malla sombra. **No obstante, al momento de la diligencia, no se observaron trabajos en ejecución, ni presencia de trabajadores, herramientas o materiales de construcción**. Asimismo, es de menester mencionar que el inmueble **tiene un sello de "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, con número de folio 2162 y numero de procedimiento INVEACDMX/OV/DU/1754/2025 de fecha 04 de septiembre de 2025.



Reconocimiento de Hechos de fecha 14 de octubre de 2025



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/2593/2025 de fecha 15 de agosto de 2025, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México informó que el predio de mérito se localiza dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, asimismo es colindante con los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano ubicados en Calle Colima números 367 y 383, Calle Cerrada Salamanca números 12 y 14 y Eje 3 Poniente Salamanca número 85, todos ellos incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Finalmente, refirió que para el predio de mérito cuenta con las siguientes documentales, mismas que remitió en copias simples:

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0371/2023 de fecha 30 de enero de 2023, mediante el cual la citada Dirección emitió Opinión Técnica Favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, para el proyecto de reestructuración en una superficie de 852.959 m² en 8 niveles (sótano, P.B. + 7 niveles), incluye azotea, así como para los trabajos generales de sustitución de instalaciones, acabados y resanes en todos los niveles del inmueble, incluida la sustitución de los 2 elevadores existentes, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos presentados.
- Oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0818/2024 de fecha 22 de noviembre de 2024, mediante el cual la citada Dirección emitió Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, únicamente para los trabajos de obra menor los cuales implican: Renovación y mantenimiento de acabados en fachadas, áreas comunes, vestíbulos y áreas de levadores, sustituyéndose en su totalidad las cancelerías en fachadas; se realizará limpieza profunda en pisos, muros, plafones y escaleras, los cuales se recubrirán con pintura vinilica a excepción de los pisos, las plantas libres mantendrán sus acabados aparentes, y se dará mantenimiento y en su caso renovarán, las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, así como los muebles y acabados en sanitarios, además de nivelas e impermeabilizar la cubierta de azotea, a partir de una capa de comprensión, sin afectar en ningún momento los elementos estructurales del edificio, y colocando para la realización de estos trabajos una malla anti escombro en toda la altura del edificio, además de utilizar andamios y tapiales de seguridad para la protección de trabajadores, usuarios y peatones. Lo anterior sin afectar elementos estructurales, ni adicionar niveles, cubiertas fijas semifijas o cualquier elemento que surgiera estructuras agregadas en el inmueble de referencia que aumenten la superficie de construcción permitida en el inmueble de referencia y en apego a lo estipulado en el artículo 62 incisos, II, IV, VI, X, XI del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio de fecha 24 de julio de 2025, con número de oficio 1533-C/1047, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el predio ubicado en Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no está incluido en la Relación del Instituto de Inmuebles con Valor Artístico. Sin embargo, es colindante con los inmuebles ubicados en la Calle Colima



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

número 367 y Colima número 383, ambos en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, los cuales si están incluidos en la relación anteriormente referida. Asimismo, hizo del conocimiento a esta Subprocuraduría de cuenta con antecedente de Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico trámite INBA-2023-044-002-A folio 0232 de fecha 06 de febrero de 2025, el cual indica lo siguiente: "(...) los trabajos autorizados no deberán [alterar] la arquitectura original del inmueble colindante, cuenta con Dictamen Técnico SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0818/2024 (sic.) (...)".

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio suscrito en fecha 04 de septiembre de 2025 con número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0858/2025, la Dirección Ejecutiva del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que personal especializado en funciones de verificación del citado Instituto el día 04 de septiembre de 2025, inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, ejecutando en esa misma fecha, la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades.

Aunado a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/229/2025 de fecha 29 de julio de 2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en materia de construcción, para el inmueble antes mencionado cuenta con la siguiente documental, misma que remitió en copia simple:

- **Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial,** ingresado en la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, con folio de referencia número 00138/2025 de fecha 18 de marzo de 2025. El cual se trata únicamente de un aviso más no de una autorización en base al artículo 62 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México.

A efecto de mayor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-08388-2025 de fecha 25 de julio de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud.

De las constancias señaladas en los párrafos anteriores, se desprende que, si bien el inmueble ubicado en Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial, dicho inmueble no está catalogado como parte del patrimonio cultural urbano ni es afecto a valor patrimonial, artístico o histórico. No obstante lo anterior, únicamente se confirmó por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que los inmuebles localizados en Calle Colima números 367 y 383, ambos en la Colonia Roma Norte, sí forman parte de la Relación de Inmuebles con Valor Artístico.

Por lo que, cualquier actividad de construcción que se realizará en el inmueble de mérito en materia de conservación patrimonial requerirá de Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitido por la Dirección de



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para trabajos de construcción. -----

En ese sentido, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México informó que para el predio objeto de investigación en cuanto se refiere a Opiniones y/o Dictámenes en materia estrictamente de Conservación Patrimonial cuenta con los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0371/2023 y SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0818/2024. Por su parte, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que únicamente cuenta con Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico trámite INBA-2023-044-002-A folio 0232 de fecha 06 de febrero de 2025.-----

En relación con lo anterior y con base en las constancias que obran en el expediente, se advierte que, durante el último reconocimiento de los hechos denunciados llevado a cabo por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un cuerpo constructivo de aproximadamente 8 niveles de altura, el cual tiene un sello de "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES" por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de folio 2162 y numero de procedimiento INVEACDMX/OV/DU/1754/2025 de fecha 04 de septiembre de 2025. En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el objeto y alcance del procedimiento administrativo radicado bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1754/2025, así como precisar si dicho procedimiento ha sido concluido mediante resolución administrativa y en su caso enviar copia de la misma, o en su defecto, informar si el mismo ha sido sujeto de algún medio de impugnación. -----

Aunado a lo anterior, le corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción, por los trabajos de construcción que se llevaban a cabo en el inmueble ubicado en Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, anteriormente solicitada por esta Entidad.-----

2. En materia de protección civil.

Por su parte el artículo 19 de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil vigente para la Ciudad de México, establece las atribuciones de las Unidades de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de las Alcaldías, incluyendo la promoción de la cultura de gestión de riesgos y protección civil, y la propuesta de políticas públicas y estrategias en la materia. -----

No obstante el artículo 37 de la Ley en comento, indica que la Secretaría proporcionará asesoría para la elaboración del Programa Interno de Protección Civil a las personas propietarias, poseedoras o administradoras de inmuebles, garantizando que las construcciones cuenten con medidas adecuadas de seguridad y protección. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

Por otro lado, el artículo 96 del Decreto por el que se expide la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México refiere que previo a la solicitud de registro de manifestaciones de construcción tipo B y C, se deberá elaborar un Estudio de Riesgos de obra, el cual se capturara en la plataforma digital por el Responsable Oficial de Protección Civil y será registrado por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México. El mismo estará vigente desde su registro hasta la presentación del aviso de terminación de obra ante la Alcaldía correspondiente y su captura en la Plataforma Digital. -----

Asimismo, el artículo 97 del citado Decreto refiere que la Secretaría y las Unidades de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de las Alcaldías elaborarán por sí o a petición de parte dictámenes u opiniones técnicas de Riesgo en la materia. -----

En este contexto, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo los reconocimientos de hechos desde el exterior del predio sujeto a investigación. De dichas diligencias se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en las cuales se hizo constar que, desde la vía pública, se observó una edificación de aproximadamente ocho niveles de altura, parcialmente cubierta con malla sombra. **Asimismo, el predio no exhibía ninguna manifestación visible de construcción.** -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGIRyPC/0359/2025 de fecha 11 de agosto de 2025, la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que realizó una inspección ocular del predio objeto de investigación, de la cual se desprende lo siguiente: -----

- El inmueble ubicado en **Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, se trata de un inmueble en aparente proceso de obra de remodelación, de planta baja y siete niveles. Al momento de la inspección ocular no se localizó persona alguna responsable de la obra, asimismo el predio no cuenta con manifestación de construcción a la vista. -----
- El inmueble ubicado en **Calle Colima número 383**, se trata de un inmueble de uso escolar de planta baja y un nivel construido a base de elementos estructurales verticales y horizontales (columnas, tráves y losas) en concreto armado. Al momento de la visita se observa que presenta fisuras superficiales en el acabado de la barda de colindancia con la obra, así como caída de material producto de los trabajos, esto debido a que no cuenta con tapias, únicamente un tramo de malla sombra, la cual ya se encuentra en mal estado. -----
- El inmueble ubicado en **Calle Colima número 367**, se trata de un inmueble de uso mixto de planta baja y tres niveles. Construido a base de elementos estructurales verticales y horizontales (columnas, tráves y losas) en concreto armado. En el que se observan fisuras superficiales en acabados de muros, así como caída de material producto de la obra, ya que no cuenta con tapias ni malla sombra de este lado. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

- El inmueble ubicado en **Calle Salamanca número 85**, se trata de un inmueble de uso mixto de planta baja y dos niveles. Se informó que no han presentado afectaciones por parte de la obra, únicamente incomodidades generadas por el ruido y vibraciones. -----
- El inmueble **Cerrada de Salamanca número 12**, se trata de un inmueble de uso habitacional de planta baja y cuatro niveles. Se informó que no se han presentado afectaciones por parte de la obra, únicamente incomodidades generadas por el ruido y vibraciones. -----
- El inmueble **Cerrada de Salamanca número 14**, se trata de un inmueble de uso habitacional de planta baja y cuatro niveles. Construido a base de muros de carga de mampostería con tapa losas en concreto armado. **Al momento de la visita se observa un fisura superficial en diagonal, en muro del departamento 2**, ese muro aparentemente colinda con la zona en la que se realizó la demolición de una losa del inmueble de **Colima número 373**. -----

En razón de lo anterior, **el inmueble objeto de investigación al momento de la visita se catalogó como RIESGO MEDIO, en tanto no se implementaran las acciones de mantenimiento preventivo y/o correctivo**. En ese sentido, se solicitó a la **Unidad de Verificación de Obras de la Alcaldía**, realizar la verificación administrativa del inmueble del predio ubicado en **Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, debido a que al momento de la visita no se observa manifestación de construcción a la vista, por lo que se recomienda que la obra cuente con tapias y/o malla sombra, así como un proyecto de protección a colindancias, asimismo, la empresa constructora deberá socializar los trabajos con los propietarios de los inmuebles colindantes, así como resarcir las afectaciones ocasionados por los trabajos de obra. -----

Por lo antes expuesto, es de señalar que la obra objeto de investigación cuenta con la revisión ocular de la **Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc**, en la cual **se catalogó el inmueble como RIESGO MEDIO en tanto no se implementaran las acciones de mantenimiento preventivo y/o correctivo**; Por lo que, corresponde a la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc**, iniciar procedimiento de verificación en materia de Protección Civil al predio objeto de investigación y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan así como remitir el resultado de su actuación. -----

3. En materia ambiental (ruido y emisión de partículas).

En lo que respecta en **materia ambiental (ruido y emisión de partículas)**, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que se aplicará de forma supletoria entre otras la Ley Ambiental de la Ciudad de México a las obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o luminica, ruidos y vibraciones. -----

Al respecto, el artículo 4 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, define en su fracción XXIX el término de emisiones contaminantes como la generación o descarga de materia o energía, de forma conducida



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

o fugitiva, en cualquier cantidad, estado físico o forma que, al incorporarse, acumularse o actuar en los seres vivos, entre otras en la atmósfera y que afecte negativamente su composición o condición natural.

Adicionalmente, el Artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes a la atmósfera, así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

Además el artículo 197 en su fracción II de la ley en comento establece que las emisiones de todo tipo de contaminantes a la atmósfera, sean de fuentes fijas o móviles, deben ser preventas, reguladas, reducidas y controladas, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para la salud y bienestar de la población y el mantenimiento del equilibrio ecológico.-----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley señala que está prohibida la emisión de contaminantes como ruido, vibraciones, energía térmica o lumínica, gases, olores, vapores y contaminación visual que excedan los límites establecidos por las normas oficiales mexicanas y ambientales de la Ciudad de México. Además, los propietarios de fuentes contaminantes deben instalar mecanismos de control o eliminar los elementos que generen dichas emisiones. -----

Por otro lado, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de diciembre de 2014, dispone que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, por lo que establece que en el punto de denuncia NFEC, los decibeles en el horario de 06:00 a 20:00 horas serán de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A). -----

En este sentido, personal adscrito a la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, realizó la medición de las emisiones sonoras correspondiente desde el punto de denuncia en el sitio y horario señalado por la persona denunciante, diligencia en la cual se constataron emisiones sonoras generadas por la operación de un esmeril y un soplete. Al respecto se concluyó que, la fuente emisora genera un Nivel de 65.33 dB(A), lo cual excedió el límite máximo permisible de 65 dB(A) en el punto de referencia en un horario de 6:00 a 20:00 horas, de conformidad con la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México. -----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Entidad, llevo a cabo dos diligencias de reconocimientos de hechos posteriores, en las cuales no se constataron emisiones de ruido y/o emisiones de partículas a la atmósfera derivados de actividades construcción en el predio de mérito, toda vez que el inmueble se encontraba suspendido por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. --

En razón de lo anterior, si bien de la medición de emisiones sonoras realizada por personal adscrito a la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría se concluyó que los trabajos de obra realizados en el inmueble de mérito excedían el límite máximo permisible de 65



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

dB(A) al general un nivel de 65.33 dB(A), de las dos posteriores diligencias de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se percibieron emisiones sonoras y/o emisiones de partículas a la atmósfera derivadas de actividades de construcción en el inmueble ubicado en Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que el inmueble se encontraba suspendido por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 de 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 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. De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, se hizo constar que al inmueble ubicado en **Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **HM/5/20** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). Además, el predio de mérito se **encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que se encuentra sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, asimismo **es colindante con dos inmuebles de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura**.
2. Del ultimo reconocimiento de hecho realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se observó el desplante de un cuerpo constructivo de aproximadamente 8 niveles de altura de carácter preexistente parcialmente cubierto con malla sombra. Durante las diligencia no se observaron trabajos, trabajadores, herramientas ni materiales. El inmueble cuenta con sello de "**SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES**" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con folio 2162, procedimiento INVEACDMX/OV/DU/1754/2025, fechado el 04 de septiembre de 2025.
3. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México informó que el predio en cuestión se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial y colinda con inmuebles considerados de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Asimismo, informó a esta Subprocuraduría que existen dos Dictámenes Técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial, con números de folios **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0371/2023** y **SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0818/2024**.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

4. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble de mérito no está incluido en la Relación del Instituto de Inmuebles con Valor Artístico. Sin embargo, es colindante con dos inmuebles que si se encuentran incluidos en la relación del Instituto de inmuebles con valor artístico. Al respecto, se localizó antecedente de un Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico trámite INBA-2023-044-002-A folio 0232 de fecha 06 de febrero de 2025. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que para el predio de mérito cuenta con antecedente Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial, ingresado en la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, con folio de referencia número 00138/2025 de fecha 18 de marzo de 2025. -----
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el objeto y alcance del procedimiento administrativo radicado bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1754/2025 de fecha 04 de septiembre de 2025, para el inmueble ubicado en Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. Así como precisar si dicho procedimiento ha sido concluido mediante resolución administrativa y en su caso enviar copia de la misma, o en su defecto, informar si el mismo ha sido sujeto de algún medio de impugnación. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción, solicitada anteriormente por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-08388-2025 de fecha 25 de julio de 2025, para el inmueble ubicado en Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
8. Por lo que respecta a los hechos investigados en materia de protección civil, personal adscrito a la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc realizó una inspección ocular, en la cual catalogó el inmueble de mérito como RIESGO MEDIO en tanto no se implementaran las acciones de mantenimiento preventivo y/o correctivo. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, iniciar procedimiento de verificación en materia de protección civil al inmueble ubicado en Calle Colima número 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
9. Respecto a las materias ambiental (ruido y emisión de partículas), el personal de la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial de esta Entidad, determinó que las obras en el inmueble ubicado en Calle Colima 373, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, registraron inicialmente un nivel de ruido de 65.33 dB(A), el cual era superior al límite permitido de 65 dB(A). Sin embargo, en diligencias posteriores no se detectaron emisiones sonoras ni de partículas, debido a que el inmueble se encontraba suspendido por el Instituto de Verificación Administrativa. 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 de la Ciudad de México.



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4447-SOT-1401
Y acumulados PAOT-2025-4483-SOT-1416
y PAOT-2025-4475-SOT-1415

el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla.

La presente resolución, únicamente se circscribe 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

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. - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el predio 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, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc 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 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, 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/CML