

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-6445-SOT-1951

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

26 FEB 2026

Ciudad de México, a

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-2025-6445-SOT-1951**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de septiembre 2025, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las **materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición) y ambiental (ruido)**, por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en **Calle Coahuila número 52, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante el Acuerdo del día 10 de octubre de 2025. -----

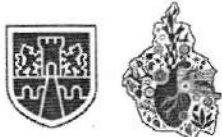
Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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 la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición) y ambiental (ruido): la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural, la Ley Ambiental de la Ciudad de México y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México. Así como el Programa de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-6445-SOT-1951

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III de la mencionada ley establece 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. -----

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. -----

Además, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. En este sentido, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días de multa, a quien dolosamente haga uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

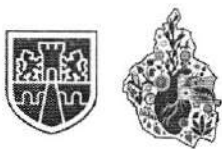
Asimismo, el referido Reglamento, establece en sus artículos 46 TER, 47, 57 y 58, entre otras, que, para construir, ampliar, reparar, modificar o demoler una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los 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. -----

Aunado a lo anterior, los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, refieren 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 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 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 55 del Reglamento en cita establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía a través de la Plataforma Digital antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. -----

Por su parte, el artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones para 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. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del Programa de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, de la cual se determinó que al inmueble ubicado en **Calle Coahuila número 52, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **HC/6/20** (Habitacional con -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-6445-SOT-1951

Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Aunado a lo anterior, **es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.** -----

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. Por lo que, cualquier intervención **deberá contar con autorización y/o 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.** -----

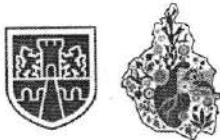
Cabe mencionar que los bienes inmuebles afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, Histórico y/o Artístico representan un elemento importante dentro del paisaje urbanístico de la ciudad, aunado a que al estar ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México y Zona de 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 dos reconocimientos de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencias de la cual se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que, desde la vía pública se observó un inmueble de carácter preexistente de dos niveles de altura, el cual se encuentra delimitado por tapias metálicas sobre su alineamiento, en cuyo acceso se identificó una lona con información de la obra, en la que se leía "**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL DE DEMOLICIÓN**", con el número de licencia **06/06/050/2025 con vigencia del 22 de septiembre de 2025 al 22 de diciembre de 2025. Al momento de la diligencia, no se advirtieron trabajos de obra pero si había al interior trabajadores de obra.** -----



Reconocimiento de Hechos de fecha 06 de octubre de 2025.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-11888-2025 de fecha 15 de octubre de 2025 emitido por esta Entidad, el cual fue notificado por instructivo el día 01 de diciembre de 2025, una persona que se ostentó como presunta apoderada legal del Fideicomiso de Inversión y Administración con Derecho a Reversión con



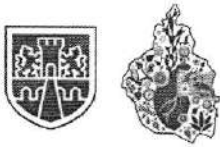
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-6445-SOT-1951

número 4539, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría el día 05 de diciembre de 2025, exhibió como medios probatorios, entre otros, copias simples de los siguientes documentos: -----

- **Licencia de Construcción Especial para Demolición Parcial**, ingresada a través de Ventanilla Única de Tramite el día 11 de septiembre de 2025, bajo el folio número **0293/2025**, autorizada con licencia número 6/06/050/2025 de fecha 22 de septiembre de 2025 y vigente al 22 de diciembre de 2025. ---
- Oficio número CDMX/AC/DGODU/2363/2025 de fecha 01 de septiembre de 2025 emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el cual se emite la **Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición**, con folio 055/2025, de un inmueble de uso habitacional y comercial de 2 niveles y azotea, con una superficie a demoler de 792.94.-----
- **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1388 de fecha 24 de febrero de 2025**. La cual señala que el inmueble de mérito es **afecto 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, la cual tiene una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición.
- **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 44243-151MARE25D de fecha 28 de junio de 2025**, expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. El cual señala que al predio en comento le aplica la zonificación **HC/6/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Aunado a lo anterior, refiere que el inmueble ubicado en Calle Coahuila número 52, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, **es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, además de que **se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial**.-----
- **Visto Bueno número 0542-C/0338 de fecha 03 de marzo de 2025**, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para los ajustes y modificaciones para el proyecto de intervención consistentes en la **conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-F y 1-4), sin realizar excavación en el área por conservar, incluyendo la conservación y restauración de la fachada principal, con la posibilidad de realizar una ampliación en azotea con un remetimiento de 3.53 metros de la fachada principal en los niveles 3 y 4 y de 6.84 metros en los niveles 5 y 6, así como la integración de obra nueva en la parte restante del predio. El cual se expidió en atención del oficio número SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0877/2024 de fecha 19 de diciembre de 2024, emitido 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. -----**
- **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial con número de oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0877/2024 en fecha 19 de diciembre de 2024**, emitido por la

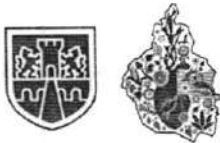


Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, para la modificación a proyecto aprobado en el inmueble primigenio que cuenta con 1,075.64 m² de construcción, con dos niveles sobre el nivel de banquetta (Planta baja + 1 nivel + azotea), para proyecto de demolición parcial de 792.94 m² entre los ejes "4-13 y A-F", la conservación de 282.70 m² de construcción en dos niveles ubicados entre los ejes "1-4 y A-F", que a su vez contempla el retiro y restitución volumétrica del acceso localizado en los ejes "E-F y 1-4", la ampliación de 2,270.72 m² de construcción sobre el nivel de banquetta para un edificio con sótano y seis niveles (Sótano + Planta baja + 5 niveles), con dos locales comerciales en planta baja de 135.31 m² y 48 departamentos, con volumetría de alturas diferenciadas, presentando un primer escalonamiento en el segundo nivel a + 6.38 metros s.n.b. con remetimiento de 3.53 metros del parámetro de fachada, el segundo escalonamiento en el cuarto nivel a +14.40 metros s.n.b. con remetimiento de 6.84 metros del paramento de fachada y altura total de + 21.60 metros al nivel de azotea; sumando un total de 2,553.42 m² de superficie de construcción sobre el nivel de banquetta; y 586.34 m² bajo nivel de banquetta, para alojar cisternas de agua potable, pluvial, cuarto de basura, bodegas, cuarto de máquinas, estacionamiento para 12 automóviles con elevador de acceso y 14 espacios para bicicletas. **El cual dejo sin efectos al oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1300/2022 de fecha 05 de mayo de 2022 y sus 16 planos.** -----

- Oficio número **SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0134/2025** de fecha 27 de enero de 2025 emitido 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 preciso la información contenida en el oficio **SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0877/2024 en fecha 19 de diciembre de 2024 únicamente respecto al promovente del trámite relativo al inmueble en comento.** -----
- Memoria descriptiva del proyecto de conservación y demolición. -----
- Planos de estado actual y de protección a colindancias. -----

Por otra parte, en atención al oficio PAOT-05-300/300-11970-2025 de fecha 17 de octubre de 2025 emitido por esta Entidad, 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/3830/2025 de fecha 21 de noviembre de 2025, informo que **el inmueble de mérito se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Numero 4 en Áreas de Actuación, asimismo **se encuentra incluido en la relación de inmuebles de valor artístico** compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, además de que **es colindante con el inmueble ubicado en Calle Antonio M. Anza número 49, el cual de igual manera se encuentra incluido en la lista anteriormente referida.** Además, hizo de conocimiento que en materia de conservación patrimonial cuenta con los siguientes relacionados con el inmueble de mérito, mismos que anexo en copia simple: -----

- **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial con numero de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1300/2022 de fecha 05 de mayo de 2022**, para llevar a cabo la demolición parcial de una superficie de 1,075.64 m² en dos niveles (p.b. +1 nivel), la **conservación, restructuración, rehabilitación, adecuación** de 227.00 m² en dos niveles (p.b. + 1 nivel) correspondientes a la planta baja y primer nivel existentes **y ampliación** para un edificio con un local comercial en planta baja y 40 departamentos en 6 niveles (sótano, p.b. + 5 niveles) en una superficie



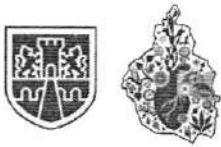
de construcción (incluyendo el área a conservar) sobre el nivel de banquetta de 2,741.67 m², con una superficie de construcción bajo el nivel de banquetta de 510.31 m² proporcionando 19 cajones de estacionamiento.-----

- **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente patrimonial con numero de oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0877/2024 en fecha 19 de diciembre de 2024, para la modificación a proyecto aprobado en el inmueble primigenio** que cuenta con 1,075.64 m² de construcción, con dos niveles sobre el nivel de banquetta (Planta baja + 1 nivel + azotea), **para proyecto de demolición parcial de 792.94 m²** entre los ejes "4-13 y A-F", **la conservación de 282.70 m²** de construcción en dos niveles ubicados entre los ejes "1-4 y A-F", que a su vez contempla el retiro y restitución volumétrica del acceso localizado en los ejes "E-F y 1-4", **la ampliación de 2,270.72 m²** de construcción sobre el nivel de banquetta para un edificio con sótano y seis niveles (Sótano + Planta baja + 5 niveles), con dos locales comerciales en planta baja de 135.31 m² y 48 departamentos, con volumetría de alturas diferenciadas, presentando un primer escalonamiento en el segundo nivel a + 6.38 metros s.n.b. con remetimiento de 3.53 metros del parámetro de fachada, el segundo escalonamiento en el cuarto nivel a +14.40 metros s.n.b. con remetimiento de 6.84 metros del paramento de fachada y altura total de + 21.60 metros al nivel de azotea; sumando un total de 2,553.42 m² de superficie de construcción sobre el nivel de banquetta; y 586.34 m² bajo nivel de banquetta, para alojar cisternas de agua potable, pluvial, cuarto de basura, bodegas, cuarto de máquinas, estacionamiento para 12 automóviles con elevador de acceso y 14 espacios para bicicletas. **El cual dejo sin efectos al oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1300/2022 de fecha 05 de mayo de 2022 y sus 16 planos** -----
- **Oficio número SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0134/2025 de fecha 27 de enero de 2025**, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México **que precisa la información contenida en el oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0877/2024 en fecha 19 de diciembre de 2024**, únicamente respecto al promovente del trámite relativo al inmueble en comento. -----

Por otra parte, en atención al oficio PAOT-05-300/300-11926-2025 de fecha 17 de octubre de 2025 emitido por esta Entidad, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura mediante oficio 2121-C/1429 de fecha 21 de octubre de 2025, informo que el inmueble objeto de investigación **se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles de Valor Artístico del citado Instituto**, respecto del que se emitió el **Visto Bueno con numero de oficio 0542-C/0338 de fecha 03 de marzo de 2025**, para los trabajos consistentes en **la conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-F y 1-4), sin realizar excavación en el área por conservar, incluyendo la conservación y restauración de la fachada principal, con la posibilidad de realizar una ampliación en azotea con un remetimiento de 3.53 metros de la fachada principal en los niveles 3 y 4 y de 6.84 metros en los niveles 5 y 6**, así como la integración de obra nueva en la parte restante del predio. El cual **se expidió en atención del oficio número SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0877/2024 de fecha 19 de diciembre de 2024**, emitido 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.

Por otra parte, esta Subprocuraduría mediante oficio **PAOT-05-300/300-12102-2025** de fecha 17 de octubre de 2025, solicito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el inmueble ubicado en Calle Coahuila número 52,

[Handwritten signature]



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-6445-SOT-1951

Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción por los trabajos de obra que se llevan a cabo en el mismo. -----

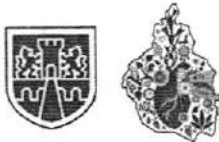
Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1781/2025 de fecha 19 de noviembre de 2025, informo que respecto del inmueble cuenta con la siguiente documentación en materia de construcción para el inmueble de mérito, mismos que anexo en copia simple: -----

- **Licencia de Construcción Especial para Demolición Parcial, ingresada a través de Ventanilla Única de Tramite el día 11 de septiembre de 2025, bajo el folio número 0293/2025, autorizada con licencia número 6/06/050/2025 de fecha 22 de septiembre de 2025 y vigente al 22 de diciembre de 2025. --**
- **Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada por Ventanilla Única de Tramite el día 27 de septiembre de 2024, con el folio número 01388/2025, expedida el día 24 de febrero de 2025.-----**
- **Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición parcial de un inmueble de uso habitacional y comercial de 2 niveles y azotea, con una superficie a demoler de 792.94 m², con número 55/2025 de fecha 01 de septiembre de 2025, ingresada a través de la Ventanilla Única de la Alcaldía Cuauhtémoc con folio número 71/2025 el día 04 de julio de 2025. -----**
- **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, con folio número SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0877/2024 de fecha 19 de diciembre de 2024. -----**
- **Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha 03 de marzo de 2025, con número de oficio 0542-C/0338. -----**

No obstante lo anterior, en cuanto se refiere a la solicitud de instrumentar visita de verificación en materia de construcción solicitada por esta Entidad a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio **PAOT-05-300/300-12102-2025** de fecha 17 de octubre de 2025, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

En atención a lo anteriormente expuesto y por lo que respecta a las **materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción** se advierte que, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, el inmueble ubicado en **Calle Coahuila número 52, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, se encuentra **afecto al patrimonio cultural urbano con valor artístico** por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y **dentro de un Área de Conservación Patrimonial**. En consecuencia, cualquier intervención en dicho inmueble debe contar con el Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con el Dictamen u opinión técnica emitidos 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. -----

Cabe señalar que, durante las diligencias de Reconocimientos de Hechos practicadas por personal adscrito a esta Entidad, no se observaron trabajos de obra en el interior ni en el exterior del inmueble. No obstante, en 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-2025-6445-SOT-1951

fachada se advirtió la colocación de una lona con información relativa a una "Licencia de Construcción Especial de Demolición", identificada con el número 06/06/050/2025, con vigencia del 22 de septiembre de 2025 al 22 de diciembre de 2025. -----

Ahora bien, de la información proporcionada a solicitud de esta Entidad, por quien se ostentó como presunto apoderado legal del Fideicomiso de Inversión y Administración con Derecho a Reversión número 4539, así como de la proporcionada por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se desprende que el inmueble objeto de investigación cuenta con los siguientes antecedentes en materia de conservación patrimonial: **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente patrimonial con número de oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0877/2024 en fecha 19 de diciembre de 2024**, emitido 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, para el proyecto de demolición parcial, conservación y ampliación y **Visto Bueno número 0542-C/0338 de fecha 03 de marzo de 2025**, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para los trabajos de conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble, sin realizar excavación en el área por conservar, incluyendo la conservación y restauración de la fachada principal con posibilidad de realizar una ampliación en azotea, así como la integración de obra nueva en la parte restante del predio. -----

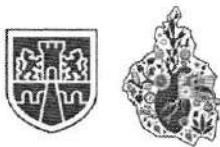
Por otra parte, en materia de construcción, conforme a la información proporcionada por la presunta apoderada legal del citado fideicomiso y por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, el inmueble cuenta con los siguientes antecedentes: **Licencia de Construcción Especial para Demolición Parcial número 6/06/050/2025 de fecha 22 de septiembre de 2025, Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición con folio 055/2025 y Constancia de Alineamiento y/o Número de Oficial con número de folio 1388 de fecha 24 de febrero de 2025.** -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México corroborar que los trabajos se realizan en el inmueble ubicado en Calle Coahuila número 52, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se ajusten a las autorizaciones emitidas en materia de conservación patrimonial y de no ser así, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Finalmente, toda vez que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1781/2025, de fecha 19 de noviembre de 2025, **únicamente informó a esta Entidad sobre los antecedentes en materia de construcción con los que cuenta el inmueble referido**, corresponde a la citada Dirección remitir el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada previamente mediante oficio PAOT-05-300/300-12102-2025, de fecha 17 de octubre de 2025, así como enviar copia de la resolución administrativa que en su caso haya sido emitida. -----

2. En materia ambiental (ruido).

En lo que respecta a los hechos denunciados en **materia ambiental (ruido de obra)** el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en su artículo 86 dispone que las obras que produzcan



contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetaran a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

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, entre otros, de ruido, 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. -----

En ese mismo orden de ideas, en el artículo 214 de la Ley en comento, se establece que quedan prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido, que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. Además, los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

En este sentido, 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, durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, **no se constataron emisiones de ruido derivados de actividades construcción en el predio de mérito**. 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 le trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. ----

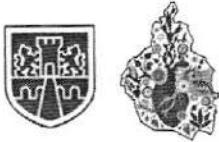
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de 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 de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se hizo constar que al inmueble ubicado en **Calle Coahuila número 52, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **HC/6/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**.-----

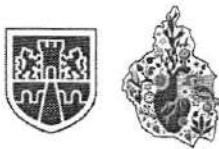
Adicionalmente se dio cuenta de que, el inmueble en comento es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Además, se localiza en área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. -----

[Handwritten marks and signatures]



2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se observó un inmueble de carácter preexistente de dos niveles de altura, el cual se encuentra delimitado por tapias metálicas sobre su alineamiento, en cuyo acceso se identificó una lona con información de la obra, en la que se leía "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL DE DEMOLICIÓN", con el número de licencia 06/06/050/2025 con vigencia del 22 de septiembre de 2025 al 22 de diciembre de 2025. -----
3. Mediante escrito presentado ante Procuraduría en fecha 05 de diciembre de 2025, **una persona que se ostentó como presunta apoderada legal del Fideicomiso de Inversión y Administración con Derecho a Reversión con número 4539**, presento entre otros, copia simple de **Visto Bueno número 0542-C/0338 de fecha 03 de marzo de 2025 emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto de Bellas Artes y Literatura, así como Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente patrimonial con número de oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0877/2024 en fecha 19 de diciembre de 2024 emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. Además de Licencia de Construcción Especial para Demolición Parcial número 6/06/050/2025 de fecha 22 de septiembre de 2025, Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición con folio 055/2025 y Constancia de Alineamiento y/o Número de Oficial con número de folio 1388 de fecha 24 de febrero de 2025.** -----
4. Esta Subprocuraduría corroboró con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, la emisión de los permisos y autorizaciones presentados por **una persona que se ostentó como presunta apoderada legal del Fideicomiso de Inversión y Administración con Derecho a Reversión con número 4539.** -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México corroborar que los trabajos se realizan en el inmueble ubicado en **Calle Coahuila número 52, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, se ajusten a las autorizaciones emitidas en materia de conservación patrimonial y de no ser así, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada previamente mediante oficio PAOT-05-300/300-12102-2025 de fecha 17 de octubre de 2025, para el inmueble ubicado en **Calle Coahuila número 52, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, así como enviar copia de la resolución administrativa que en su caso haya sido emitida. -----
7. Finalmente en **materia ambiental (ruido)**, durante las visitas de reconocimientos de hechos **no se percibieron emisiones de ruido derivados de actividades construcción en el predio de mérito**. 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 le trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

3/24



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-6445-SOT-1951

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** -----

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO. - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/CML