

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 de enero de 2026. -----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-525-SOT-137 y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

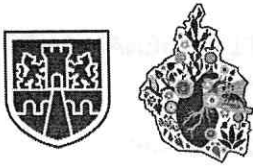
ANTECEDENTES

Con fechas 20 de enero y 27 de noviembre de 2025, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva, protección y separación a colindancias) y ambiental (ruido y vibraciones), por los trabajos de obra que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Coahuila número 185, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 04 de febrero y 10 de diciembre de 2025. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 6 fracción IV, 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 en materia de conservación patrimonial, desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva, protección y separación a colindancias) y ambiental (ruido y vibraciones), como es el la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Norma Ambiental NADF-004- -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

AMBT-2004 todos para el Distrito Federal, así como la Ley Ambiental de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.-----

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

1.- En materia de conservación patrimonial, desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva, protección y separación a colindancias).

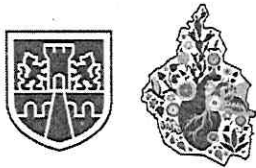
Al respecto, el artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que, en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

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

Adicionalmente, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

En este mismo orden de ideas el artículo 70, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que, se deberá tramitar Dictamen Técnico u Opinión Técnica para obras de construcción y/o demolición, en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

Por otra parte, los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establecen 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



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

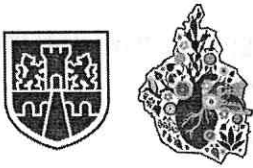
como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la mencionada Secretaria y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en el ámbito de su competencia.-----

Aunado a lo anterior, es de señalar que el artículo 47 del citado Reglamento, prevén que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, deberán registrar a través de la Plataforma Digital la Manifestación de Construcción correspondiente. Por su parte el artículo 55 del mismo Reglamento, dispone que la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, demoler una obra o instalación.-----

Por otro lado respecto a la separación de colindancias, el artículo 166 del Reglamento en mención prevé que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas. -----

En este sentido, el apartado 1.9 "Separación de edificios colindantes" de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 09 de junio de 2020, establece que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento lateral calculado para el nivel de que se trate, determinado con el análisis estructural para la revisión del estado límite de prevención de colapso, que considere los efectos de giro y del corrimiento de la base del edificio. -----

Al respecto es importante señalar que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc y de la consulta realizada por personal adscrito a esta Entidad, en fecha 31 de enero de 2025, al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, al inmueble objeto de denuncia le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). Asimismo el inmueble colinda con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que, se encuentra sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo tanto cualquier intervención requiere contar con Visto bueno por parte del mencionado Instituto y Dictamen técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria en comento. -----



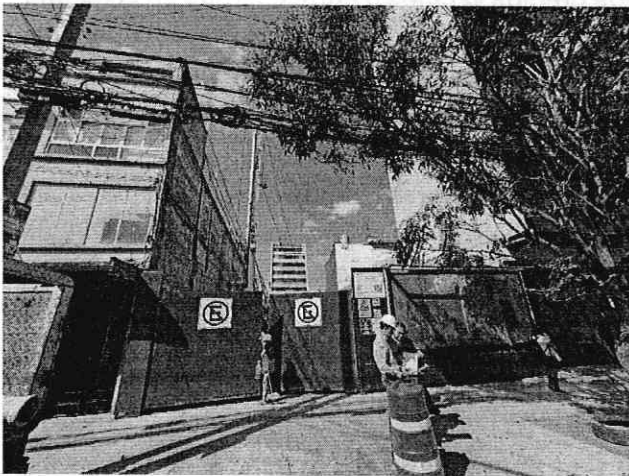
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

Ahora bien, durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, en fechas 06 de febrero y 21 de octubre de 2025, se observó un predio delimitado por tapias metálicas en el que se realizan actividades de construcción de obra nueva, consistentes en la excavación y perforación del terreno para el desplante de la cimentación, posteriormente se observaron trabajos de construcción consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo, al frente del predio, de dos niveles de altura en obra negra con semisótano, y el armado de columnas para la proyección de un nivel adicional, identificando trabajadores realizando dichas actividades, adicionalmente se observó que en el primer y segundo nivel existe una separación con los inmuebles colindantes de 10cm aproximadamente, no obstante lo anterior, sobre los tapias antes mencionados, se observó una lona con la siguiente información: "(...) Registro de Manifestación de Construcción: CUA-VUC-PMB-20112024-0018 Vigencia: 3 años (...) Descripción: El proyecto consta de un edificio dividido en dos cuerpos de 6 niveles cada uno, desarrollando 26 departamentos en total y un local comercial en PB, se cuenta con 1 sótanos para uso de estacionamiento de autos y bicicletas, cuarto de máquinas, bodegas y cisternas (...)". -----

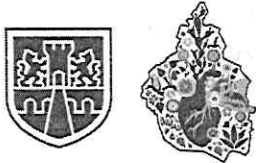


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 06 de febrero de 2025.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2025.

En razón de lo anterior, se giró el oficio PAOT-05-300/300-01039-2025, emitido por esta Subprocuraduría en fecha 06 de febrero de 2025, dirigido al propietario poseedor, encargado y/o Director Responsable de obra, y notificado el mismo día, con la finalidad de emplazarlo a realizar las manifestaciones que a derecho correspondan y aportará los documentos que estime conducentes, por lo que, mediante escrito de fecha 13 de febrero de 2025, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el mismo día, una persona que se ostentó como encargado de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, proporcionó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

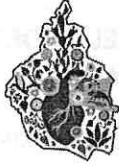
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

- a) Código QR del Registro de Manifestación de Construcción con número de Folio: CUA-VUC-PMB-20112024-0018, registro realizado ante la Ventanilla Única de Construcción de la Ciudad de México, correspondiente a la Alcaldía Cuauhtémoc, en fecha 20 de noviembre de 2024. -----
- b) Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0720 con fecha de expedición de 19 de junio de 2023, para el predio ubicado en Calle Coahuila número 185, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en la que se asentó que se ubica en Zona Patrimonial por lo que deberá obtener Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y Colinda con inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ubicado en Eje 3 Poniente Medellín números 205 y 205 -A. -----
- c) Solicitud de Información sobre Inmuebles con valor artístico o monumento artístico, trámite: INBA-02-003 de fecha 17 de agosto de 2022, para el predio objeto de investigación en la que se asentó que al ser un predio colindante con inmuebles de valor artístico por ese Instituto, se recomienda la protección de los mismos. -----
- d) Dictamen Técnico favorable para modificación del Proyecto aprobado de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1599/2023 de fecha 19 de mayo de 2023 emitida Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, la cual consiste en el desarrollo de 26 departamentos (local comercial planta baja) en 2 módulos de 6 niveles (sótano + Planta Baja + 5 niveles) con altura a nivel terminado de azotea de 21.60 metros y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,445.74 m² y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 612.17 m². P
- e) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 22137-151TUBE23, de fecha de expedición 09 de agosto de 2023, en el que se certificó que al predio ubicado en Calle Coahuila número 185, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. ----- S

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-01349-2025, de fecha 12 de febrero de 2025, esta Procuraduría 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 predio objeto de investigación, por lo que, a través de oficio número CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/883/2025, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 20 de febrero de 2025, la Subdirección de Manifestaciones, P



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

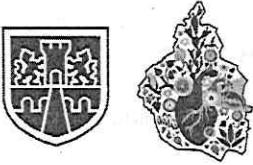
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que de la búsqueda realizada en sus archivos para el predio de interés cuenta con las siguientes documentales:

- a) Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio número 00605/2021 con fecha de expedición de 14 de junio de 2021, para el predio ubicado en Calle Coahuila número 185, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en la que se asentó que se ubica en Zona Patrimonial por lo que deberá obtener Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y Colinda con inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ubicado en Eje 3 Poniente Medellín números 205 y 205 -A. -----
- b) Dictamen Técnico favorable para demolición y Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3077/2022 de fecha 04 de octubre de 2022, emitida Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, para la demolición total de una superficie total de 1,350.00 m² en tres niveles, y para el proyecto de obra nueva de un edificio habitacional para 44 viviendas en 6 niveles (2 sótanos + Planta Baja + 5 niveles) con una altura de 21.60 metros, con superficie de construcción sobre el nivel de banqueteta de 2,480.00 m² y una superficie de construcción bajo nivel de banqueteta de 1,1010.00 m². -----
- c) Solicitud de Información sobre Inmuebles con valor artístico o monumento artístico, trámite: INBA-02-003 de fecha 17 de agosto de 2022 para el predio objeto de investigación en la que se asentó que al ser un predio colindante con inmuebles de valor artístico por ese Instituto se recomienda la protección de los mismos. -----

En razón de lo anterior, y tomando en consideración los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-12104-2025, de fecha 17 de octubre de 2025, esta Unidad Administrativa solicitó a la citada Dirección General, informar si cuenta con Registro de Manifestación de construcción que ampare las actividades que se realizan en el inmueble en cuestión e instrumentar visita de verificación en materia de construcción, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, en respuesta, a través del oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1787/2025 recibido en Oficialía de Partes de esta Entidad, en fecha 20 de noviembre de 2025, la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, proporcionó copia simple del código QR del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio CUA-VUC-PMB-20112024-0018 de fecha de expedición 06 de enero de 2025, con vigencia al 06 de enero de 2028, ingresado ante la Ventanilla Única de Construcción de la Ciudad de



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

México, correspondiente a esa Alcaldía Cuauhtémoc, para el proyecto de obra nueva en el predio objeto de denuncia con uso Habitacional con local Comercial en Planta Baja.-----

Posteriormente, mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1630/2025, recibido en Oficialía de Partes de esta Entidad en fecha 01 de diciembre de 2025 la Dirección General en mención, informó que emitió orden de visita de verificación en materia de construcción al predio objeto de denuncia con número de expediente ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/536/2025, misma que se ejecutó el día 09 de mayo de 2025, por lo que se encuentra en sustanciación.-----

Ahora bien, mediante oficio PAOT-05-300/300-01187-2025 de fecha 11 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si para el inmueble objeto de denuncia emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, para llevar a cabo actividades de construcción, por lo que, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0305/2025, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 17 de febrero de 2025, informó que el inmueble objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, de acuerdo con el decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, por lo que, está sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Asimismo, informó contar con las siguientes documentales:

1. Dictamen Técnico favorable para demolición y Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3077/2022 de fecha 04 de octubre de 2022, para la demolición total de una superficie total de 1,350.00 m² en tres niveles, y para el proyecto de obra nueva de un edificio habitacional para 44 viviendas en 6 niveles (2 sótanos + Planta Baja + 5 niveles) con una altura de 21.60 metros, con superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 2,480.00 m² y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 1,1010.00 m².-----
2. Dictamen Técnico favorable para modificación del Proyecto aprobado de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1599/2023 de fecha 19 de mayo de 2023, la cual consiste en el desarrollo de 26 departamentos (local comercial planta baja) en 2 módulos de 6 niveles (sótano + Planta Baja + 5 niveles) con altura a nivel terminado de azotea de 21.60 metros y una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,445.74 m² y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 612.17 m².-----
3. Dictamen Técnico favorable para modificación del Proyecto aprobado de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3497/2024 de fecha 11 de septiembre de 2024, la cual consiste en el desarrollo de 42 viviendas distribuidas en dos torres, contando con 19 viviendas y un local comercial en planta baja la Torre "A" y con 23 viviendas la Torre "B", ambas



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

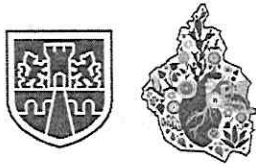
Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

con 6 niveles (semisótano + Planta Baja + 5 niveles) con altura a nivel terminado de azotea de 21.60 metros y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,445.74 m² y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 612.17 m², dejando sin efecto lo emitido mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1599/2023 de fecha 19 de mayo de 2023.-----

Aunado a lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-01356-2025 y PAOT-05-300/300-11930-2025, de fechas 12 de febrero y 17 de octubre de 2025, respectivamente, esta Entidad, solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si para el inmueble objeto de denuncia emitió visto bueno, para llevar a cabo actividades de construcción, por lo que mediante oficio número 2222-C/1430 recibido en esta Procuraduría en fecha 27 de octubre de 2025, la Dirección de Arquitectura en comentario informó que el inmueble en cuestión colinda con inmuebles de valor artístico ubicados en Eje 3 Poniente Medellín número 205 y 205 A, sin embargo, dicho Instituto no cuenta con opinión técnica, visto bueno o aviso para intervenciones físicas para el inmueble de interés. -----

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-14319-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, emitido por esta Subprocuraduría se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de conservación patrimonial por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, en respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/031/2026, recibido en Oficialía de Partes de esta procuraduría en fecha 21 de enero de 2026, la Dirección General en comentario informó que en fecha 14 de agosto de 2025, personal adscrito a este Instituto ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de interés, procedimiento que se encuentra en sustanciación. -----

Posteriormente, en fecha 14 de enero de 2026, personal adscrito a esta Entidad realizó una nueva visita de reconocimiento de hechos en la que se constataron actividades de construcción de obra nueva, consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo en el frente del predio, de 6 niveles visibles desde la vía pública, observando una lona con datos de la obra ubicada sobre el tapial que delimita dicho cuerpo constructivo. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 14 de enero de 2026.

En este tenor y de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, en el predio ubicado en Calle Coahuila número 185, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se constataron actividades de construcción de obra nueva, consistente en el desarrollo de un conjunto habitacional con comercio en planta baja de 6 niveles de altura, actividades que se amparan con el Registro de Manifestación de Construcción folio CUA-VUC-PMB-20112024-0018 ingresado en ingresado ante la Ventanilla Única de Construcción de la Ciudad de México, correspondiente a esa Alcaldía Cuauhtémoc, de fecha de expedición 06 de enero de 2025 con vigencia al 06 de enero de 2028, de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir el resultado del procedimiento administrativo que recayó a la visita de verificación bajo el número de expediente ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/536/2025, y ejecutada el día 09 de mayo de 2025. -----

En este sentido, también se tiene que se realizan actividades de construcción de obra nueva en un predio que se localiza dentro de Área de Conservación Patrimonial y colinda con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que si bien dichas actividades cuenta con Dictamen Técnico, emitido por 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, las mismas no cuentan con Visto Bueno por parte del mencionado Instituto, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Entidad mediante



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

oficio PAOT-05-300/300-14319-2025, y ejecutada por personal de ese Instituto en fecha 14 de agosto de 2025. -----

2.- En materia ambiental (ruido y vibraciones).

Al respecto, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

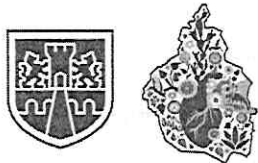
En este sentido, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las Normas aplicables. Por su parte el artículo 214, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, 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. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en la Ciudad de México; los cuales serán de 63 dB (A) en un horario de 6:00 a 20:00 horas y de 60 dB (A) en un horario de 20:00 a 6:00 horas en el punto de denuncia y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Por su parte la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-004-AMBT-2004, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles para vibraciones mecánicas, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en la Ciudad de México, no obstante, el apartado 4 dispone que, una fuente emisora es aquella fuente fija que se ubique en la Ciudad de México, con excepción de las obras, entre otras, de construcción, reparación y demolición. -----

Al respecto, durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Procuraduría, en fechas 06 de febrero, 21 de octubre de 2025 y 14 de enero de 2026, se constató desde la vía pública, la construcción en proceso de un inmueble de 6 niveles de altura, constatando actividades de construcción y trabajadores percibiendo durante la diligencia emisiones sonoras provenientes de herramienta manual. -----

No obstante lo anterior, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar,



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

minimizar o compensar dichos efectos, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-13972-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025 y notificado en fecha 14 de enero de 2026, a través del cual se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra implementar acciones tendientes para reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles establecidos en las Normas aplicables derivado de los trabajos de obra realizados en el predio objeto de denuncia, por lo que mediante escrito de fecha 10 de enero de 2026, recibido ante oficialía de partes de esta Procuraduría el mismo día, una persona que se ostentó como Representante legal de los copropietarios del inmueble en cuestión, manifestó que a efecto de mitigar el ruido implemento medidas consistentes en la selección de equipos con buen mantenimiento o equipos eléctricos silenciosos, establecer dialogo con los vecinos y respetar los horarios permitidos para trabajar, por lo que remitió copia simple de las siguientes documentales: -----

- ✓ Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 007979/23 ingresada en la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México en fecha 27 de noviembre de 2023, para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional de dos torres de 6 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,445.74 m² y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 612.17 m². -----
- ✓ Informe técnico de resultados de la evaluación con base a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, de fecha 08 de diciembre de 2025, en el que se determinó que las emisiones sonoras de la fuente emisora por sí sola no exceden los límites máximos permisibles, en tanto que existen otras fuentes que potencialmente contribuyen a exceder los límites máximos permisibles, se deberán identificar dichas fuentes, por lo que se deberán identificar dichas fuentes y realizar nueva medición. -----

En conclusión, si bien durante las visitas de reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se percibieron emisiones sonoras producto de herramienta manual, también lo es que se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra implementar acciones tendientes para reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles establecidos en las Normas aplicables. -----

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. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

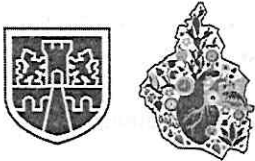
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en Calle Coahuila número 185, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). Asimismo el inmueble colinda con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial por lo que se encuentra sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo tanto cualquier intervención requiere contar con Visto bueno por parte del mencionado Instituto y Dictamen técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría en comento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc y a lo informado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron trabajos de construcción, de obra nueva consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura visibles, identificando trabajadores, material y herramienta, así como una lona con datos de la obra ubicada sobre los tapias metálicos que delimitan dicho cuerpo constructivo. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio CUA-VUC-PMB-20112024-0018 de fecha de expedición 06 de enero de 2025 con vigencia al 06 de enero de 2028, ingresado ante la Ventanilla Única de Construcción de la Ciudad de México, correspondiente a esa Alcaldía Cuauhtémoc para el proyecto de obra nueva para el predio objeto de denuncia, sin embargo, informó que emitió orden de visita de verificación en materia de construcción, por lo que corresponde a esa Dirección General remitir el resultado del procedimiento administrativo que recayó a la visita de verificación bajo el número de expediente 0143/2025/OB ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/536/2025, misma que se ejecutó el día 09 de mayo de 2025. -----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de denuncia cuenta con Dictamen Técnico favorable para modificación del Proyecto aprobado de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial folio -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319

SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3497/2024 de fecha 11 de septiembre de 2024, la cual consiste en el desarrollo de 42 viviendas distribuidas en dos torres de 6 niveles de altura.

Sin embargo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura no cuenta con Visto Bueno, para intervenciones físicas ni de ningún otro tipo, para el inmueble objeto de denuncia.

- 5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-14319-2025, y ejecutada por personal de ese Instituto en fecha 14 de agosto de 2025.
6. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido y vibraciones), personal adscrito a esta Subprocuraduría exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra, tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras producidas por las actividades de construcción.

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



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**Expediente: PAOT-2025-525-SOT-137
y acumulado PAOT-2025-7619-SOT-2319**

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

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Pérez, Director de Atención e Investigación de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en relación con los artículos 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento.---

SSJ/MAZA/ADJCT