



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

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 JUN 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-2025-8040-SOT-2462 y acumulado PAOT-2026-3626-SOT-1273**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 16 de diciembre de 2025 y 15 de junio de 2026, respectivamente, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial, zonificación y uso de suelo) y construcción (modificación y factibilidad de servicios), por servicios de hospedaje y los trabajos de obra que se ejecutan en la Torre C del predio ubicado en **calle Córdoba número 12, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdos de fechas 19 de enero y 26 de junio del año 2026. -----

Para la atención de las denuncias presentadas se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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. -----

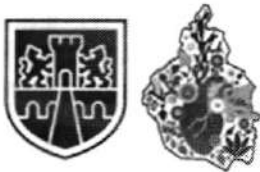
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial, zonificación y uso de suelo) y construcción (modificación y factibilidad de servicios), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos 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 materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial, zonificación y uso de suelo) y construcción (modificación y factibilidad de servicios).

En primer lugar, respecto de la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial, zonificación y uso de suelo), el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

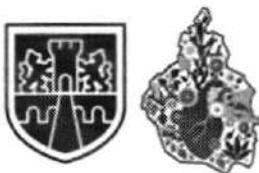
la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, enuncia las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI, dispone que **el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la 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 sólo en áreas específicas con condiciones particulares.** -----

Asimismo, en su artículo 33 fracciones II y III el referido dispositivo legal, 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. 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.** -----

Aunado a lo anterior, los artículos 28 y 31 fracción IV de la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural de la Ciudad de México, establecen que **el Patrimonio Cultural se compone de expresiones materiales, bienes muebles e inmuebles y expresiones inmateriales, que posean un significado y un valor especial o excepcional, artístico, histórico o estético, para un grupo social, comunidad o para la sociedad en su conjunto y por lo tanto forman parte fundamental de su identidad cultural**; en ese sentido, el Patrimonio Cultural Material, se clasifica entre otros, en **Patrimonio Cultural Urbano, que son los bienes inmuebles y elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura; así como, los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana, las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación, consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus manifestaciones culturales y de sus tradiciones de conformidad con los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio.** -----

En ese tenor, los artículos 78 y 82 de la referida Ley, refiere que **se equipara como daño a la propiedad y será sancionado de conformidad con lo previsto en la legislación penal de la Ciudad, a quién destruya o deteriore algún bien declarado como Patrimonio Cultural. Para el caso de daño a bienes muebles o inmuebles, estatuas o monumentos con valor histórico catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se dará vista a dichas autoridades y serán sancionados; es decir que cuando se tenga conocimiento de cualquier tipo de obra en un bien inmueble o sitio definido por la Ley en comento afecto al Patrimonio Cultural o Natural, sin contar con la autorización de la autoridad competente, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial en coordinación con la o las Alcaldías respectivas, podrán clausurar de manera temporal, definitiva, parcial o total dicha obra.** -----

En ese mismo orden, es importante señalar que en el apartado de Terminología de la Sección Primera de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico (NTC-PA), establece que se entiende por **Espacio único habitable (loft o estudio), el espacio habitable abierto que integra todas las funciones de la vivienda, incluyendo un baño**; por lo que en la Tabla 2.2.1.1 – Dimensiones mínimas de los locales



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

en edificaciones habitacionales, del apartado 2 - Habitabilidad, Accesibilidad y Funcionamiento de la Sección Segunda de la misma Norma, dispone que el **área mínima para un espacio único habitable es de 31.70 m²**. -----

Aunado a lo anterior, por lo tocante a la materia de construcción (modificación), de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que **no podrán ejecutarse nuevas** construcciones, obras o **instalaciones de cualquier naturaleza**, en 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 en los ámbitos de su competencia**. -----

Además, de acuerdo con los artículos 47, 57 fracciones I y IV y 58 fracción IV, del Reglamento de mérito, prevé que el propietario o poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente**. No obstante lo anterior, es importante señalar que cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación, no procede el registro de manifestación de construcción; por lo que **requiere licencias de construcción especial**, así como las documentales referidas en el Reglamento de mérito. Asimismo, **cuando la obra se realice en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano o que esté ubicada en Áreas de Conservación Patrimonial** incluyendo las Zonas de Monumentos declaradas por la Federación, deberá contar con **Aviso de intervención registrado ante la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México**, así como **Dictamen u Opinión Técnica favorable**, emitida por la Secretaría en comento, y **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 intervención**. -----

Por lo que hace a la materia de construcción (factibilidad de servicios), el artículo 4 fracción XV de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, define que el **Dictamen de Factibilidad, es la opinión técnica vinculante y obligatoria** que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, **relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción**. -----

Asimismo, el artículo 62 de la Ley en cita, establece que el (entonces) **Sistema de Aguas, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio**, entre otros, **a nuevos fraccionamientos y/o conjuntos habitacionales, mixtos o de otro uso, considerando la disponibilidad de agua, la infraestructura hidráulica existente en la zona y el número de unidades de vivienda a desarrollar**. En el caso de otorgamiento de la factibilidad de servicios, el Sistema de Aguas **determinará el cálculo hidráulico en la red disponible complementándolo con aforos, monitoreo para su aprobación o negativa**. -----



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

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

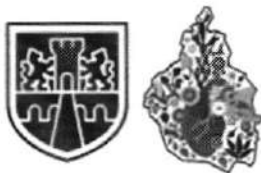
EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

En ese mismo orden, el artículo 128 del Reglamento de Construcciones mencionado en párrafos anteriores, dispone que en los predios ubicados en calles con redes de agua potable, de alcantarillado público y, en su caso, de agua tratada, **el propietario, poseedor o representante legal debe solicitar en el formato correspondiente a la hoy Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, por conducto de la alcaldía, las conexiones de los servicios solicitados con dichas redes**, de conformidad con lo que disponga la Ley de Aguas del (entonces) Distrito Federal y sus Reglamentos, y pagar los derechos que establezca el Código Fiscal; aunado a ello, previo al pago de los derechos y para el correcto cobro de los derechos por el suministro de agua **el propietario y/o poseedor, deberá entregar a la Secretaría antes citada, dos tantos del proyecto de las instalaciones hidráulicas, el cual deberá incluir la ubicación, dimensión y arreglo de la tubería donde se instalará el medidor que registrará el volumen de agua que ingresará al predio y en su caso, la misma documentación para los proyectos que involucren la construcción de locales y/o departamentos, mismos que deberán contar con medidores individuales para cada uno de ellos**. La documentación que se señala, **será requisito indispensable para emitir la aprobación de la factibilidad de instalación de medidores en tomas**, y en su caso, de ramificaciones de agua potable. **En caso de que el propietario y/o poseedor no cuente con la aprobación de la factibilidad de instalación de medidor, la citada Secretaría, no estará obligada a autorizar la conexión ni a prestar el servicio de suministro de agua.** -----

Dicho lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, al predio ubicado en **calle Córdoba número 12, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, **densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de terreno**), donde el **uso de suelo para Servicios de hospedaje, se encuentra PROHIBIDO**.

Cabe señalar que de dicha consulta, se desprende también, que el predio **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial** (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que **es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación**, la cual prevé que **cualquier intervención deberá contar con un Dictamen u Opinión Técnica por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría antes referida, que acrediten los trabajos ejecutados.** -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del sitio objeto de denuncia, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, totalmente terminado y habitado, que cuenta con un único acceso en su costado norte; al interior del cual se identificaron 3 cuerpos constructivos, de los cuales, el objeto de la presente investigación, es el señalado como Torre C, mismo que se ubica al fondo del predio. Es de señalar que al momento de la diligencia, no se



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

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

observaron trabajos de obra, materiales, personal o herramienta al interior o exterior de dicho cuerpo constructivo, asimismo, se encontraba cerrado. -----

En ese tenor, se giró oficio al Encargado, Propietario, Poseedor, Administrador, y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentar pruebas que acrediten la legalidad de los trabajos que se ejecutan en el predio de mérito; por lo que mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 28 de abril de 2026, una persona que se ostentó como apoderada legal de la persona moral "INMUEBLES CARLOS, S.A.", propietaria de las unidades C-1, C-2 y C-3, dentro del inmueble de mérito, realizó diversas manifestaciones, entre otras que **"(...) a la fecha no se ha iniciado ningún tipo de obra, construcción, demolición o intervención material en el inmueble referido. Las únicas actividades realizadas han consistido exclusivamente en labores de limpieza y en el movimiento de mobiliario (entrada y salida de bienes), mismas que no constituyen actos de obra ni modificación alguna del estado físico del inmueble (...)"** [Sic.]. -----

A efecto de mejor proveer, en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-00760-2026 de fecha 17 de febrero de 2026, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó mediante el oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/570/2026 de fecha 23 de marzo de 2026, que el inmueble de mérito 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; así como que de la búsqueda en sus archivos y base de datos, **no localizó antecedente alguno de Dictamen u Opinión Técnica en materia estrictamente de Conservación Patrimonial relacionado con el inmueble que nos ocupa.** -----

Aunado a lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en contestación a la solicitud realizada mediante el oficio PAOT-05-300/300-00651-2026 de fecha 12 de febrero de 2026, informó por medio del oficio INVEACDMX/DG/DEVA/495/2026 de fecha 17 de abril de 2026, que personal especializado en funciones de verificación, realizó una inspección ocular en el inmueble que nos ocupa, y asentó que **no se observaron trabajos de construcción, personal laborando ni ruidos característicos de obra**, por lo que **determinó que no existe materia objeto de denuncia, por lo tanto, no es procedente iniciar el procedimiento de verificación administrativa en la materia competencia de ese Instituto.** -----

Por otra parte, respecto del oficio PAOT-05-300/300-00582-2026 de fecha 10 de febrero, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficios CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/653/2026 y CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/706/2026 de fechas 18 y 20 de febrero de 2026, respectivamente, que de la búsqueda exhaustiva y minuciosa en su base de datos, **no existe registro alguno en materia de construcción para el inmueble de mérito**; así como que con oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/652/2026 de fecha 18 de febrero de 2026, **solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de esa alcaldía, llevar a cabo el procedimiento de verificación correspondiente**, y en su caso, se apliquen las medidas pertinentes para salvaguardar el cumplimiento de la normatividad aplicable; lo anterior, bajo el número de expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCDU/JVO/OVO/204/2026. -----



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

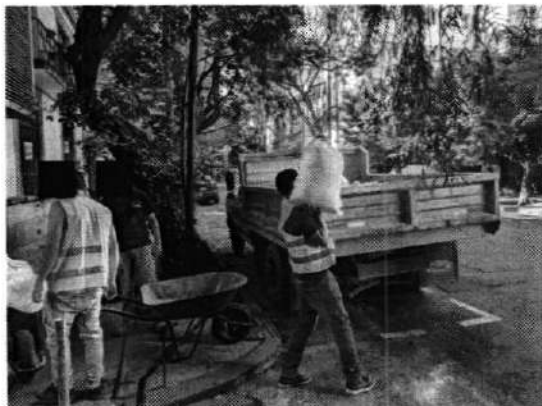
**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

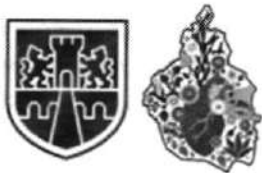
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

En otro orden y en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-0554-2026 de fecha 10 de febrero de 2026, la Dirección de Planeación Integral de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informó mediante los oficios GCDMX-SEGIAGUA-SPP-DPI-CSHNC-02546/SPP/2026 y GCMDX-SEGIAGUA-SPP-DPI-CSHNC-05403/SPP/2026 de fechas 12 de febrero y 06 de abril de 2026, respectivamente, que de la búsqueda en sus archivos físicos y digitales, **no se localizó antecedente alguno de solicitud para el trámite de dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos**, por lo que se solicitó a la Subdirección de Verificación y Actualización llevar a cabo una visita de inspección al predio de mérito, misma que fue ejecutada en fecha 12 de marzo de 2026, sin embargo, informó que no pudo llevar a cabo dicha diligencia en razón de que el inmueble cuenta con sellos de suspensión por parte de esta Entidad. -----

No obstante lo anterior, es importante señalar que las personas denunciantes, enviaron al correo institucional ireyes@pot.org.mx, diversas imágenes fotográficas, como medios probatorios de los hechos denunciados, en las que se observan trabajadores de obra llevando costales del interior del predio hacia un camión de carga, así como acarreado material de obra al interior de la torre C, tal como se muestra en las siguientes imágenes: -----



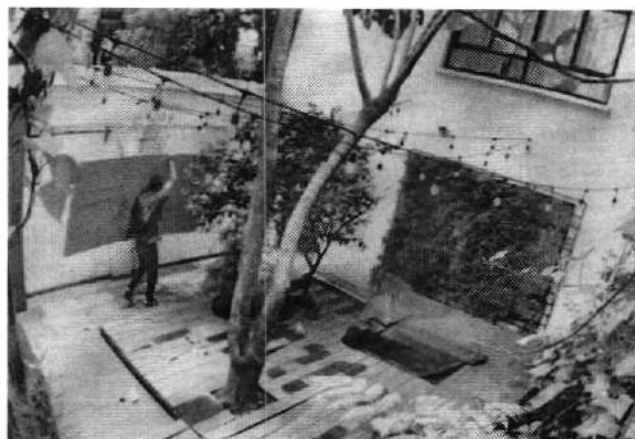
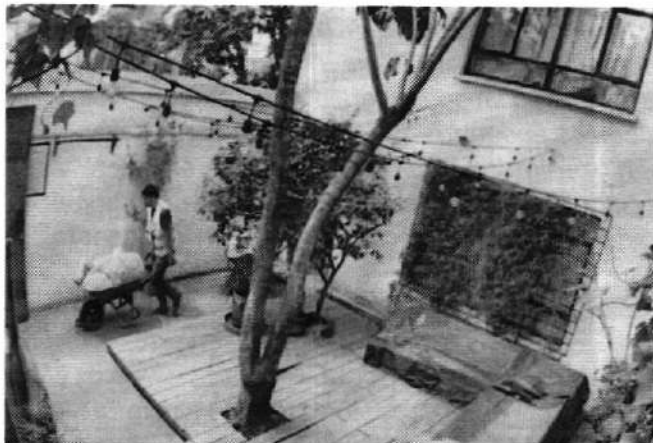


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273



FUENTE: Fotos proporcionadas por las personas denunciantes vía correo electrónico

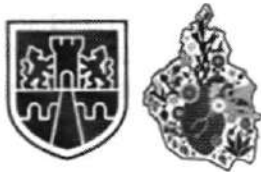
Ahora bien, allegarse de mayores elementos, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de *allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador Google (www.google.com.mx), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose el sitio web de la inmobiliaria Noox, y que hace referencia a un proyecto en el inmueble objeto de denuncia: <https://www.noox.mx/nooxcordoba>, consulta en la cual se identificó la venta de 10 lofts ubicados en los 3 niveles de la Torre C, que van desde los 23.09 hasta los 48.57 m². Información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: -----

Registro No. 186243, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, XVI, Agosto de 2002, Página: 1306, Tesis: V.3o.10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil. -----

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO. El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo. -----

TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO. -----

La transcripción anterior se desprende de la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. -----

noox

Leisure Oficinas Mini lofts noox Community Marcas noox RSDNART

**noox Córdoba
mini lofts**

Córdoba 12, Roma Nte., Cuauhtémoc, 06700, CDMX

Nombre * Apellido *

Email *

Prefijo * Teléfono *

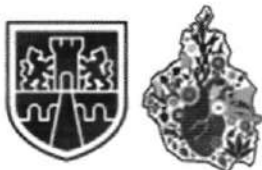
MX +52 Teléfono

Quiero más información

noox

noox EQ-TV

Miembros

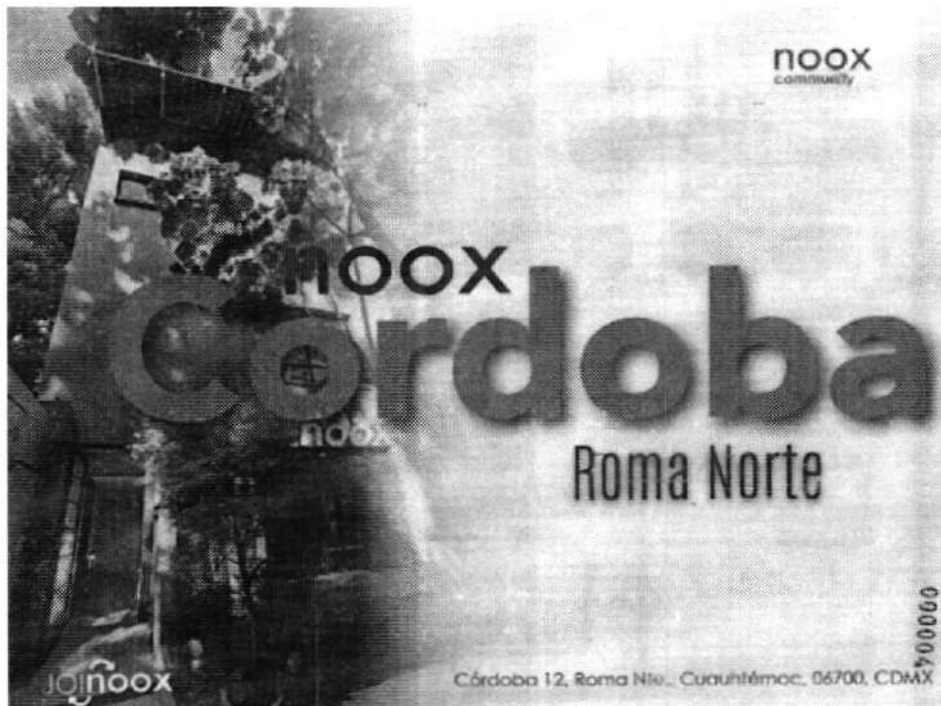


GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

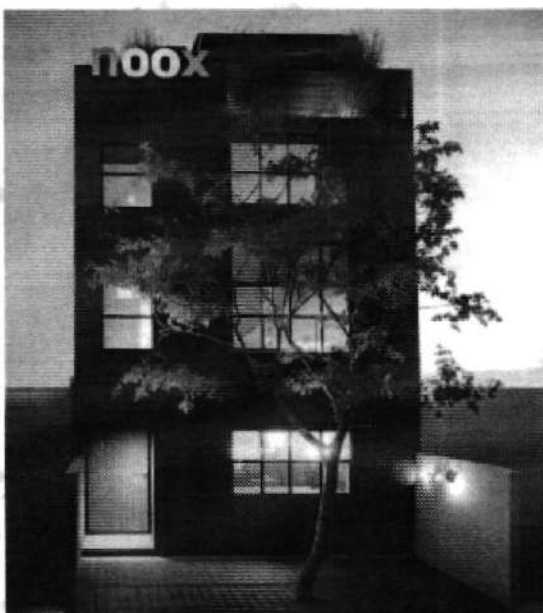
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273



AMENITIES



En noox Community eres miembro de una comunidad de inversionistas que te permiten hacer coliving y vivir mejor.



Acuerdo de Asociación de Inversionistas



Certificaciones de Eficiencia Energética



Sistema Anti-Incendio



Acuerdo de Asociación de Inversionistas



Roof Garden



Equipamiento sustentable



Sistema de Almacenamiento de Agua



Sistema de Almacenamiento de Agua



Bicicletas



Sistema de Almacenamiento de Agua



Sistema de Almacenamiento de Agua



Sistema de Almacenamiento de Agua



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

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273**

Proyecto: Loft 01 y 02
DTE: 01/10/2025
Código: 01/10/2025

Loft	Superficie m ²	Superficie m ²	Superficie m ²	Superficie m ²
Loft 01	27.00	11.23	38.23	2,852,102
Loft 02	16.50	6.59	23.09	1,557,171
Loft 03	22.50	9.17	31.67	2,166,750



Experto
noox
community



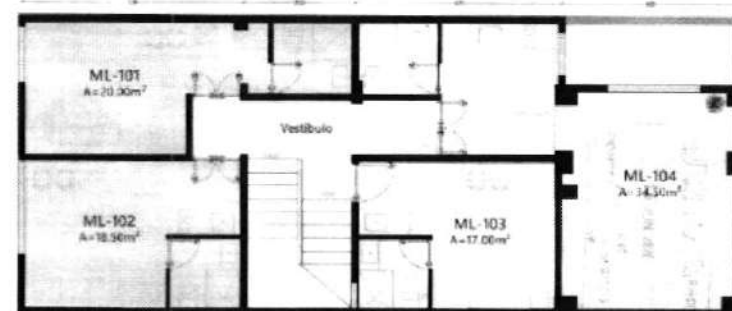
Vendido

Proyecto: Loft 101 y 102
DTE: 01/10/2025
Código: 01/10/2025

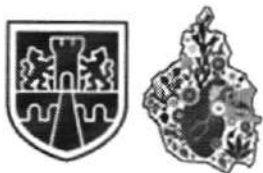
Loft	Superficie m ²	Superficie m ²	Superficie m ²	Superficie m ²
Loft 101	20.00	8.32	28.32	1,944,520
Loft 102	18.50	7.69	26.19	1,817,181
Loft 103	17.00	6.65	23.65	1,571,616
Loft 104	34.50	14.07	48.57	3,322,350



Experto
noox
community



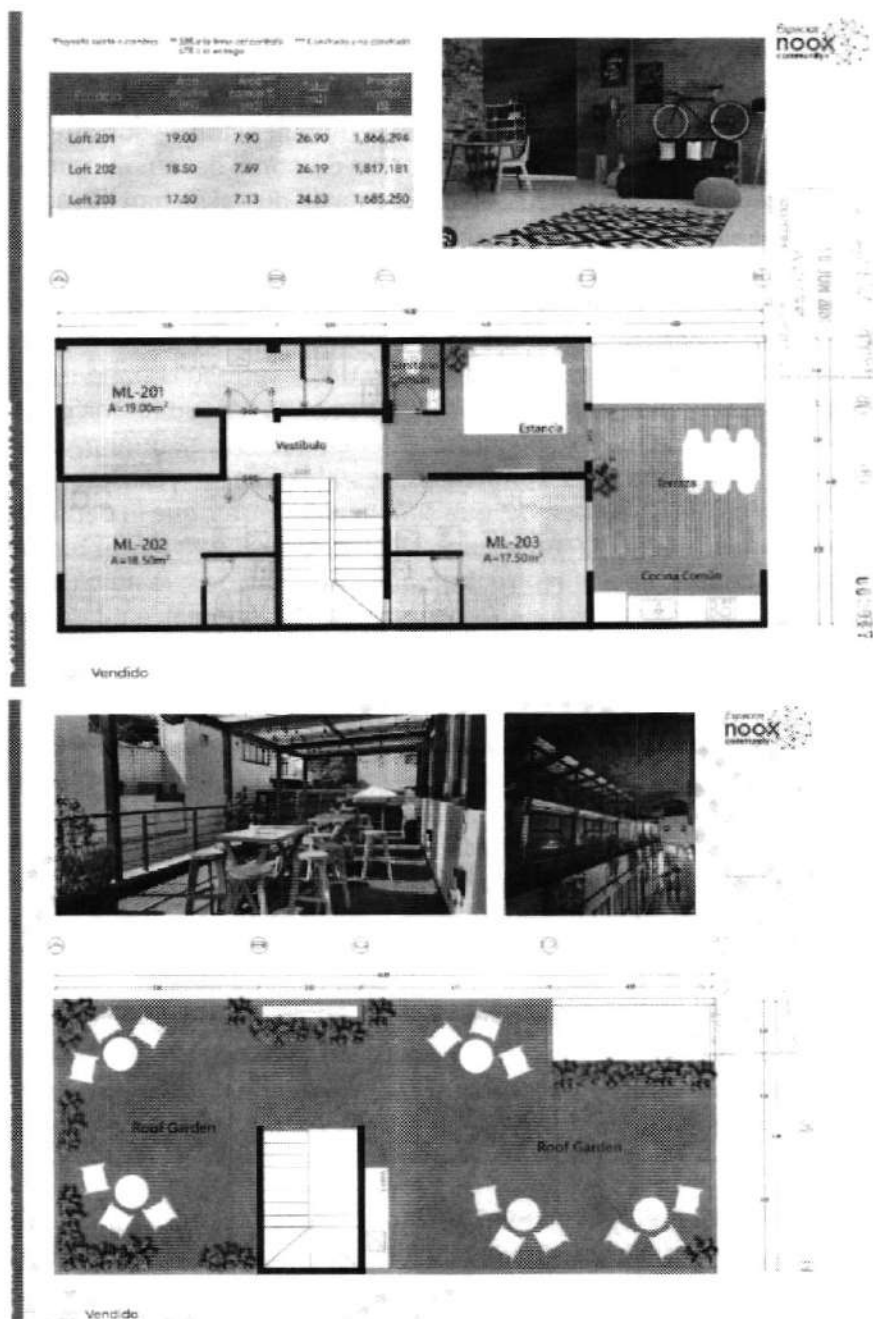
Vendido



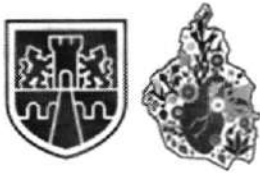
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273**



FUENTE: <https://www.noox.mx/nooxcordoba>



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

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

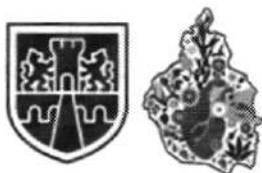
EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

A efecto de mejor proveer, se realizó un último reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio de mérito, del que se desprende que se observó a personal de obra ingresando al inmueble. -----

De todo lo antes expuesto, se desprende que si bien es cierto que no se constataron trabajos de obra en la Torre C ubicada en el predio de mérito, consistentes en la modificación de sus interiores, ni se identificó letrero de obra, lo cierto es que sí se constató el ingreso de personal de la construcción al inmueble, así como que se cuenta con evidencia fotográfica que da cuenta de que sí se han llevado a cabo trabajos de construcción, aunado a que en la página <https://www.noox.mx/nooxcordoba>, **se ofertan para venta 10 lofts** distribuidos en los 3 niveles del cuerpo constructivo objeto de investigación, de los cuales 3 cuentan **con superficies totales** (incluyendo las áreas comunes que son baño y vestíbulo), **de 31.67 m², 38.23 m² y 48.57 m²; y 7 cuentan con superficies que van de los 23.09 hasta los 28.32 m², lo cual es una franca violación** a los artículos 1º y 33 fracciones II y III de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y a las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones de la (hoy) Ciudad de México, que establecen que **el área mínima para un espacio único habitable es de 31.70 m²**, así como a **la zonificación establecida** por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, que señala entre otras, que **la densidad establecida para dicho predio, corresponde a la Media, es decir una vivienda cada 50.00 m² de terreno**, y que **el uso de suelo para Servicios de hospedaje, se encuentra prohibido**. Además de que **no contaron con Dictamen u Opinión Técnica en materia estrictamente de Conservación Patrimonial** emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, **ni con Registro de Manifestación de Construcción** emitido por la alcaldía Cuauhtémoc. -----

En consecuencia, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en primer lugar realizar las **acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial)**, a efecto de que los trabajos de obra que se ejecutan, cuenten con Dictamen Técnico favorable y se apeguen a lo ahí descrito; en segundo lugar, **instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: densidad e intensidad)**, por lo que respecta al número de viviendas (espacio único habitable) así como a sus superficies totales, a efecto de que se apeguen a lo señalado en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones de la (hoy) Ciudad de México y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc; y en último lugar, **instrumentar visita en materia de desarrollo urbano (uso de suelo)**, por lo que hace a los servicios de hospedaje de los 10 lofts de la torre C del predio de mérito; en casos contrarios, **imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda**, e informar el resultado de su actuación; así como en el momento procesal oportuno, enviar copia de la Resolución emitida al efecto. -----

Por otra parte, como ya se ha señalado, toda vez que los trabajos de obra no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la alcaldía, de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc, corresponde a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de esa alcaldía, enviar a esta Subprocuraduría, el resultado de la visita de verificación en materia de construcción respecto de los trabajos de modificación que se ejecutan en el inmueble que nos ocupa, solicitada previamente por esta Entidad y por la Dirección General



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

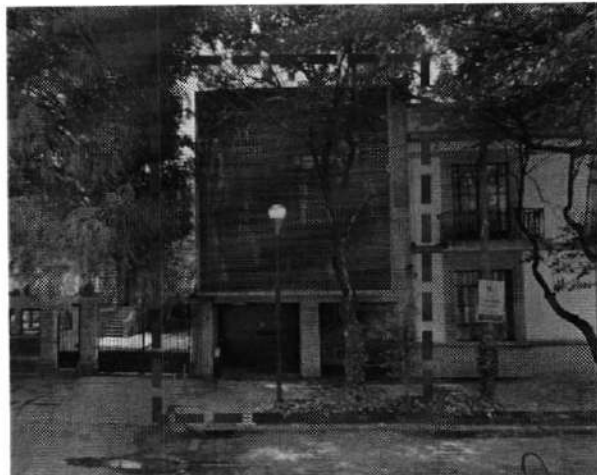
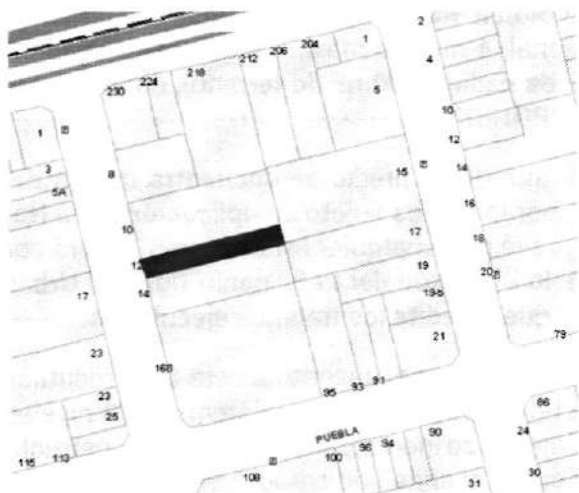
**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

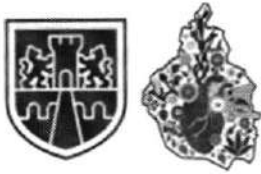
EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

de Obras de la misma alcaldía, **imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda**, así como en el momento procesal oportuno, enviar copia de la Resolución emitida al efecto.

Respecto de la factibilidad de servicios, de las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que el proyecto que se ejecuta es para 10 viviendas, por lo que **requiere un Dictamen de Factibilidad de Servicios favorable** emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, en este sentido para que la referida Secretaría cuente con elementos para realizar visita de inspección al inmueble de mérito, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua, cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, se agrega al presente instrumento el croquis de localización del inmueble investigado: -----



Croquis de localización



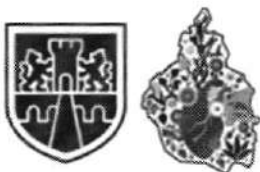
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de 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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, al predio ubicado en **calle Córdoba número 12, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, **densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de terreno**), donde el **uso de suelo para Servicios de hospedaje, se encuentra PROHIBIDO**. -----

Adicionalmente, de dicha consulta se da cuenta que dicho predio **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, por lo que **es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación**, la cual prevé que **cualquier intervención deberá contar con un Dictamen u Opinión Técnica por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría antes citada, que acredite los trabajos ejecutados**. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el lugar de los hechos denunciados, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, totalmente terminado y habitado, en cuyo interior se identificaron 3 cuerpos constructivos, de los cuales, el objeto de la presente investigación, es el señalado como Torre C, mismo que se ubica al fondo del predio. Al momento de las diligencias, si bien no se observaron trabajos de obra, materiales o herramienta al interior o exterior de dicho cuerpo constructivo, toda vez que se encontraba cerrado; si se observó personal de obra ingresando al inmueble. -----
3. Una persona, que se ostentó como apoderada legal de la persona moral propietaria del inmueble de mérito, manifestó que no se llevan a cabo trabajos de obra en el inmueble, únicamente se han realizado labores de limpieza y movimiento de mobiliario. -----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en sus archivos y base de datos, **no localizó antecedente alguno de Dictamen u Opinión Técnica en materia estrictamente de Conservación Patrimonial relacionado con el inmueble que nos ocupa**. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc, informó que de la búsqueda exhaustiva y minuciosa en su base de datos, **no existe registro alguno en materia de construcción para el inmueble de mérito**; así como que **solicitó a la Jefatura de Unidad** -----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

Departamental de Verificación de Obras de esa alcaldía, llevar a cabo el procedimiento de verificación correspondiente, y en su caso, se apliquen las medidas pertinentes para salvaguardar el cumplimiento de la normatividad aplicable. -----

6. De la consulta en la red de internet utilizando el buscador Google (www.google.com.mx), se identificó el sitio web de la inmobiliaria Noox (<https://www.noox.mx/nooxcordoba>) y que hace referencia a un proyecto ubicado en el inmueble objeto de denuncia, respecto de la venta de 10 lofts ubicados en los 3 niveles de la Torre C, que van desde los 23.09 hasta los 48.57 m² de superficies totales (incluyendo las áreas comunes que son baño y vestíbulo), **lo cual es una franca violación** a los artículos 1º y 33 fracciones II y III de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y a las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones de la (hoy) Ciudad de México, que establecen que **el área mínima para un espacio único habitable es de 31.70 m²**, así como a la densidad de la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, **(Media, es decir una vivienda cada 50.00 m² de terreno)**. -----
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en primer lugar realizar las **acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial)**, a efecto de que los trabajos de obra que se ejecutan, cuenten con Dictamen Técnico favorable y se apeguen a lo ahí descrito; en segundo lugar, **instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: densidad e intensidad)**, por lo que respecta al número de viviendas (espacio único habitable) así como a sus superficies totales, a efecto de que se apeguen a lo señalado en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones de la (hoy) Ciudad de México y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc; y en último lugar, **instrumentar visita en materia de desarrollo urbano (uso de suelo)**, por lo que hace a los servicios de hospedaje de los 10 lofts de la torre C del predio de mérito; en casos contrarios, **imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda**, e informar el resultado de su actuación; así como en el momento procesal oportuno, enviar copia de la Resolución emitida al efecto. -----
8. Corresponde a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de la alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Subprocuraduría, el resultado de la visita de verificación en materia de construcción respecto de los trabajos de modificación que se ejecutan en el inmueble que nos ocupa, solicitada previamente por esta Entidad y por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma alcaldía, **imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda**, así como en el momento procesal oportuno, enviar copia de la Resolución emitida al efecto. -----
9. Respecto de la factibilidad de servicios, toda vez que se da cuenta que el proyecto que se ejecuta es para 10 viviendas, **requiere un Dictamen de Factibilidad de Servicios favorable** emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección de Planeación Integral de dicha Secretaría realizar visita de inspección al inmueble de mérito, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua, cumplan con



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

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-8040-SOT-2462
Y ACUMULADO PAOT-2026-3626-SOT-1273

lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, e informar a esta Entidad, el resultado de su actuación. -----

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 a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección de Planeación Integral la Secretaría de Gestión Integral del Agua, ambos de la Ciudad de México, y a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/MARM/IARV