



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-IO-18-SOT-16

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2025-IO-18-SOT-16**, relacionado con la investigación de oficio radicada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 20 de marzo de 2025, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana, respecto a presuntas contravenciones en las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición), por las intervenciones que se realizan en el inmueble ubicado en **Calle San Luis Potosí número 64, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 03 de abril de 2025.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

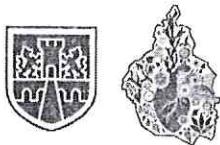
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición), la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y 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.

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-IO-18-SOT-16

condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

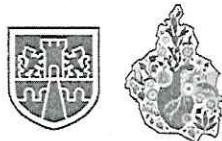
Asimismo, el artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que las obras que no Requieren Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial prevé entre otros trabajos, obras que no afecten elementos estructurales. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del reglamento en cita prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a los que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los ámbitos de su competencia. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en fecha 09 de abril de 2025. En la que se hizo constar que el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 64, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación le aplica la zonificación HC/6/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de la consulta referida se desprende que el inmueble en comento se localiza en un Área de Conservación Patrimonial, y en consecuencia se le aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar la fisonomía de los inmuebles. Aunado a lo anterior, el inmueble de mérito es afecto al patrimonio cultural urbano de valor Artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. En consecuencia, el inmueble denunciado está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, asimismo cualquier intervención deberá contar con autorización y/o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que acredite los trabajos. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de las que se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que se observó un inmueble ubicado en esquina con Calle Córdoba y Calle San Luis Potosí, el cual es de un nivel de altura y de aparente carácter preexistente y de uso habitacional. En la parte superior del inmueble se observó exhibida una Constancia de Publicitación Vecinal para demolición parcial con folio 0013-179-15-0034-01-2025, la cual refiere que se realizará la demolición parcial de 187.70 m² y -----



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-IO-18-SOT-16

se conservara una superficie de 140 m². Al momento de la diligencia una persona que se ostentó como empleada refirió que a la fecha no se estaban realizando trabajos de construcción y/o demolición. Asimismo, no se constataron trabajos de construcción, materiales, trabajadores de obra, ni ruido derivado de estas actividades. --

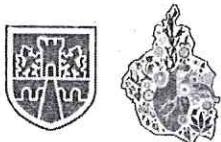
Al respecto, se emitió el oficio número PAOT-05-300/300-03887-2025, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor, Responsable Legal y/o Director Responsable de la obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta por parte de dicha persona a la solicitud. -----

Además, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio número SPOTMET/DGOU/DPCUEP/01354/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, informó que el inmueble de mérito se localiza dentro los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuahtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, además el mismo inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano, toda vez que se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Asimismo, refirió que cuenta con la siguiente documental en materia de conservación patrimonial para el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 64, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuahtémoc, mismas que remitió en copia simple: -----

- Dictamen Técnico para Proyecto de Conservación, Rehabilitación, Adecuación, Demolición y Ampliación con Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3170/2022 de fecha 21 de octubre de 2022, en el cual se determinó favorable la demolición parcial de una superficie de 187.70 m² en un nivel comprendido entre los ejes 2 – 9 y A – L, conservando una superficie de construcción de 140.53 m² en un nivel comprendido entre los ejes (1 – 10 y J – L) y (8 – 10 y A – L). Así como, el proyecto de ampliación con obra nueva para un edificio habitacional con comercio en planta baja para 10 departamentos, desarrollado en 6 niveles (Sótano + P.B. 5 niveles) con una altura de 20.89 metros al piso terminado de la azotea, una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 1,610.30 m² y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 228.00 m² que alberga cuartos de máquinas y bodegas. Mismo que no implica autorización de uso de suelo, ni exime del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones vigente para el entonces Distrito Federal y demás disposiciones reglamentaria. Asimismo, el proyecto deberá contar con el visto bueno de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio número 1013-C/0668 de fecha 12 de mayo de 2025, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 64, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuahtémoc, está incluido en la Relación del citado Instituto de Inmuebles con valor artístico. Asimismo, hizo del conocimiento a esta Subprocuraduría que no se cuentan con antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas para el inmueble de mérito, así como tampoco opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno y/o aviso al respecto. -----

En conclusión, de las constancias señaladas en párrafos anteriores, si bien el predio ubicado en Calle San Luis Potosí número 64, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuahtémoc cuenta con Dictamen Técnico con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3170/2022 de fecha 21 de octubre de 2022, en el cual se determinó favorable la demolición parcial de una superficie de 187.70 m² y el proyecto de ampliación con obra nueva para un edificio



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-IO-18-SOT-16

habitacional con comercio en planta baja para 10, durante los reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron trabajos construcción (demolición y/o obra nueva). -----

En razón de lo anteriormente expuesto, se concluye que si bien durante los dos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron trabajos construcción (demolición y/o obra nueva), el predio ubicado en Calle Balderas número 138, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con Dictamen Técnico con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3170/2022 de fecha 21 de octubre de 2022, en el cual se determinó favorable la demolición parcial de una superficie de 187.70 m² y el proyecto de ampliación con obra nueva para un edificio habitacional con comercio en planta baja. Sin embargo, el proyecto deberá contar con el visto bueno de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones vigente para el entonces Distrito Federal y demás disposiciones reglamentaria. -----

Dicho lo anterior, al no constatar los hechos objeto de investigación se tiene por concluido en términos del artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el procedimiento de investigación de oficio por presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición), en el inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 64, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.

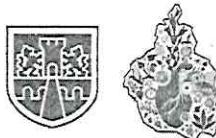
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de 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. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación le aplica la zonificación HC/6/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de la consulta referida se desprende que el inmueble en cuestión se localiza en un Área de Conservación Patrimonial, y en consecuencia se le aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar la fisonomía de los inmuebles. Aunado a lo anterior, el inmueble de mérito es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. En consecuencia, el inmueble denunciado está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, asimismo cualquier intervención deberá contar con autorización y/o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que acredite los trabajos. -----

2. Durante los dos **reconocimientos** de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron los actividades relacionadas con trabajos de obra nueva y/o demolición en el predio objeto de denuncia, así como tampoco se observó material o trabajadores de obra. -----
1. El inmueble ubicado en Calle San Luis Potosí número 64, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con Dictamen Técnico con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3170/2022 de fecha 21 de octubre de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-IO-18-SOT-16

2022, en el cual se determinó favorable la demolición parcial de una superficie de 187.70 m² y el proyecto de ampliación con obra nueva para un edificio habitacional con comercio en planta baja. Sin embargo, el proyecto deberá contar con el visto bueno de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones vigente para el entonces Distrito Federal y demás disposiciones reglamentaria. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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

Así lo proveyó y firma el D. A. H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

RAGT/CML

