

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-AO-46-SOT-34

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 JUN 2025**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, **27 fracción 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2025-AO-46-SOT-34**, relacionado con la investigación de oficio radicada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

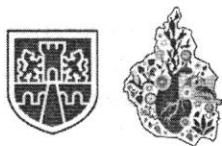
Mediante acuerdo de fecha 12 de mayo de 2025, emitido por la Procuradora Interina de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana, respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Córdoba número 112, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 30 de mayo de 2025. -----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizó reconocimientos de los hechos, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, III BIS, IV BIS, V, VIII 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, como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias ambos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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



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-AO-46-SOT-34

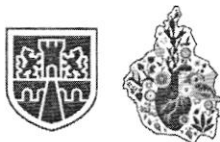
1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción

En primer lugar, es menester señalar que de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al Sistema de Atención de Denuncias e Investigación de Oficio (SASD), el cual es el sistema en el que consta la base de datos de los procedimientos que han sido tramitados ante esta Procuraduría, respecto del presente asunto se identificó el expediente PAOT-2022-559-SOT-118 y acumulados PAOT-2022-AO-10-SOT-7 y PAOT-2022-763-SOT-156, derivado de la presentación de dos denuncias ciudadanas y una investigación de oficio, cuyos hechos coinciden con los del presente expediente y se relaciona con el inmueble de referencia, el cual fue concluido, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, mediante resolución administrativa de fecha 28 de abril de 2022, en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

1. De conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbana Centro Histórico, al inmueble ubicado en calle Córdoba 112, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre. densidad Media, 1 vivienda a cada 50 m² de terreno), se encuentra en el primer territorio, del área delimitada dentro del Circuito Interior, por lo que le aplica la zonificación directa H/5/20 (habitacional, 5 niveles máximos de construcción, y 20% mínimo de área libre) que le concede **Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular**, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, lo anterior al tratarse de un proyecto de vivienda de interés social y popular del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, así mismo de conformidad con la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y el precio final de vivienda se permite el incremento de hasta un nivel adicional, otorgándole al predio de mérito la zonificación **H/6/20** (Habitacional, **6 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Actuación número 4, Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la misma forma, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes por lo que cualquier intervención requiere de Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura delimitado por tapiales metálicos. Al interior se constataron trabajos de obra consistentes en la demolición parcial del inmueble preexistente, dejando en pie la fachada, se identificó cascajo y la presencia de trabajadores. Adicionalmente, se observó un letrero donde se indicaba que se trata de un proyecto del INVI (Instituto de Vivienda de la Ciudad de México). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-46-SOT-34

3. Relacionado a lo señalado en el párrafo anterior, esta Subprocuraduría, en fecha 27 de enero de 2022 emitió Acuerdo mediante el cual **ordenó imponer como acción precautoria la Suspensión Total de las actividades** de demolición e intervenciones mayores en el Inmueble objeto de investigación. -----

4. Mediante escrito de fecha 31 de enero de 2022, el representante del predio objeto de investigación manifestó y documentó que cuenta con los permisos y autorizaciones por parte de las autoridades administradoras de inmuebles catalogados, para ejecutar los trabajos de intervenciones en el inmueble de referencia. -----

5. Esta Subprocuraduría corrobora con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, la emisión de los permisos y autorizaciones presentados por el propietario del inmueble investigado. -----

6. Mediante Acuerdo de fecha 01 de febrero de 2022, esta Subprocuraduría ordenó el **levantamiento de la medida precautoria impuesta** al inmueble ubicado en calle Córdoba número 112, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, diligencia que fue ejecutada en fecha 02 de febrero del mismo año. -----

7. Los trabajos de intervención consistentes en la demolición parcial de 954.10 m³, la conservación, adecuación y restauración de los interiores del inmueble, incluyendo la restauración de las fachadas de los ejes (A-D) y (1-11) en el paramento de calle Chihuahua y entre los ejes (A-K) y (1-5) sobre la calle Córdoba conforme al plano A-1 presentado y la Incorporación de obra nueva en 6 niveles (P.B+5 niveles), en un total de 2.302.83 m² para 37 viviendas (13 viviendas restauradas, y 24 viviendas nuevas), se apegan a lo registrado en el Dictamen favorable en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; y al visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

8. Derivado de la imposición de la medida precautoria por parte de esta Subprocuraduría, el particular presentó los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble, lo que permitió conservar las características originales del mismo. -----

9. Al amparo del Certificado folio 24950-151MAJO18, se registró el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción a licencia de construcción especial folio A-034/DOUL/62/18, para el desarrollo de 24 viviendas nuevas, 13 rehabilitadas y 3 servicios complementarios en 6 niveles, superficie total de construcción s.n.m.b. de 2,302.83 m³, área libre de 134.66 m³ (20.17%) y superficie de desplante de 532.84 m² (79.83%). -----



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-AO-46-SOT-34

10. El proyecto de obra nueva en el predio ubicado en calle Cordoba número 112, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc **se apega a la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, toda vez que se trata de un proyecto de vivienda de interés social y popular del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010. -----

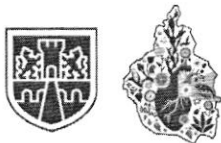
11. La Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, acudió al inmueble de referencia en diversas ocasiones, sin embargo, no se permitió el acceso al mismo, por lo que corresponde a dicha Dirección realizar nueva evaluación de riesgo derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Cordoba número 112, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, así como en predios colindantes, emitir recomendación y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. (...) [Sic.] -----

La Resolución Administrativa, dictada en fecha 28 de abril de 2022, dentro del expediente PAOT-2022-559-SOT-118 y acumulados PAOT-2022-AO-10-SOT-7 y PAOT-2022-763-SOT-156, es considerada información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/4639_RES_ADM_SOT_118_2022_BCP_red.pdf o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la presente investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, en 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



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-AO-46-SOT-34

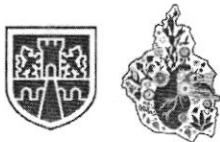
planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

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

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**. -----

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**. -----

Respecto a la materia de construcción, 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**



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-AO-46-SOT-34

los Programas de Desarrollo Urbano, **sin recabar previamente la autorización de la Secretaría en los ámbitos de su competencia.** -----

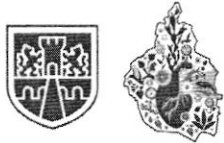
Además, de acuerdo con los artículos 47, 57 fracciones I y IV y 58 fracción IV del Reglamento de mérito, prevé que el propietario o poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar 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 **para edificaciones en suelo de conservación y demoliciones, requiere licencias de construcción especial,** así como las documentales referidas en el Reglamento de mérito, que además señala que cuando se trate de demoler inmuebles en Áreas de Conservación Patrimonial y/o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, **se deberá contar con la aprobación de la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;** cuando sea competencia de la Federación de acuerdo a lo indicado en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, **deberá contar con el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia según sea su ámbito de competencia.** -----

Aunado a lo anterior, los artículos 55 y 57 fracción V y párrafo segundo, establecen que **se requiere de licencia de construcción especial para construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación;** así como para realizar excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro. -----

Dicho lo anterior, da conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado Calle Córdoba número 112, 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). -----

Asimismo, por localizarse en el Primer Territorio del área delimitada dentro del Circuito Interior, le aplica la zonificación directa **H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010; así como a zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y el precio final de vivienda, en la que se permite el incremento de hasta un nivel adicional, esto en concordancia con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)", la cual refiere que se podrán edificar hasta 37 viviendas, incluyendo cajón de estacionamiento, en una superficie de terreno de 667.50 m² y superficie máxima de construcción de 3,204.00 m². -----

Adicionalmente, de la consulta realizada al referido Programa Parcial, se desprende que **el inmueble objeto de investigación 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

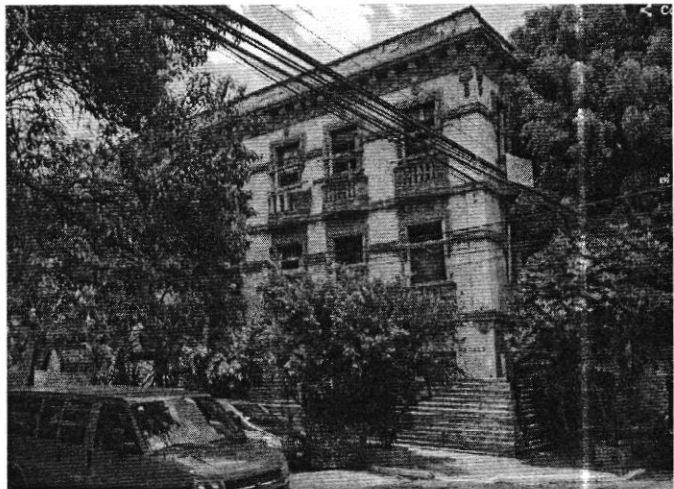
EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-46-SOT-34

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). **Asimismo es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de tramitar Autorización y/o Visto Bueno por el Instituto antes citado, así como Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitida por la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. -**

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Procuraduría realizó consulta multitemporal a la herramienta Google Maps (Street View), de la que se desprende que desde el año 2016 hasta el año 2022, el inmueble en comento cuenta con 3 niveles de altura preexistentes, con balcones en segundo y tercer nivel y accesos y accesorias en planta baja, los cuales están delimitados por tapiales metálicos. Asimismo, se observa una lona adosada a la fachada en donde se lee que dicho proyecto es una obra a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, tal como se muestra en las siguientes imágenes:

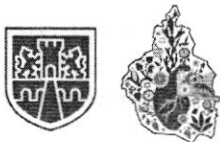


Fuente: Google Maps (Street View) Marzo 2016



Fuente: Google Maps (Street View) Mayo 2022

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar un inmueble preexistente de 3 niveles de altura que cuenta con dos frentes por ubicarse en la intersección de Calle Córdoba y Calle Chihuahua, con remates arquitectónicos de garigoleo a mitad de muros de fachada, balcones de material pétreo en el segundo y tercer nivel, en cuyos vanos de los ventanales superiores se observan remates sobre el dintel; y en planta baja ventanales y accesos sin remates, que cuentan con rodapié pétreo. Es importante señalar que si bien se observó que el acabado de la pintura de la fachada así como las cortinas metálicas en planta baja son de reciente implementación; también lo es que al momento de la diligencia no se



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-AO-46-SOT-34

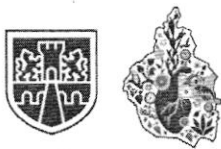
observaron indicios de trabajos de obra, personal, herramientas ni material al interior ni exterior relacionados con la misma, así como que no se percibieron emisiones provenientes del inmueble de mérito. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 03 de junio de 2025

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que en el predio investigado, si bien se ejecutaron trabajos de obra, los mismos se apegan a lo autorizado en el Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/1086/2016 de fecha 22 de abril de 2016, emitido por la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el Visto Bueno número 1169-C/0697 de fecha 02 de junio de 2016 y sus Prórrogas números 2261-C/1371 y 0646-C/0646 de fechas 30 de octubre de 2017 y 26 de abril de 2021 respectivamente, expedidas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y en el Aviso de Realización de Obras A-034/DOUL/62/18 proporcionado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que dicho proyecto es financiado por esa Entidad; aunado a que, derivado del reconocimiento de hechos descrito en párrafos anteriores, se da cuenta que dichos trabajos han concluido; por lo que toda vez que no se identifican incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. ---

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

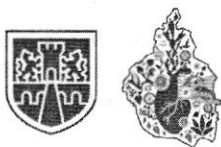
EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-46-SOT-34

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Córdoba número 112, 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). Asimismo, por localizarse en el Primer Territorio del área delimitada dentro del Circuito Interior, le aplica la zonificación directa **H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular", y la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y el precio final de vivienda, en la que se permite el incremento de hasta un nivel adicional, esto en concordancia con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)". -----

Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de tramitar Autorización y/o Visto Bueno por el Instituto antes citado, así como Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitida por la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.** -----

2. Durante el reconocimiento 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, con remates arquitectónicos de garigoleo a mitad de muros de fachada, balcones de material pétreo en el segundo y tercer nivel, en cuyos vanos de los ventanales superiores se observan remates sobre el dintel; y en planta baja ventanales y accesos sin remates, que cuentan con rodapié pétreo. Es importante señalar que si bien se observó que el acabado de la pintura de la fachada así como las cortinas metálicas en planta baja son de reciente implementación; también lo es que al momento de la diligencia **no se observaron indicios de trabajos de obra, personal, herramientas ni material al interior ni exterior relacionados con la misma**, así como que no se percibieron emisiones provenientes del inmueble de mérito. -----
3. De las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que en el predio investigado, si bien se ejecutaron trabajos de obra, los mismos se apegan a lo autorizado en el Dictamen Técnico emitido por la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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-AO-46-SOT-34

Ciudad de México, en el Visto Bueno y sus Prórrogas expedidos por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y en el Aviso de Realización de Obras proporcionado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que dicho proyecto es financiado por esa Entidad; aunado a que derivado del reconocimiento de hechos, se da cuenta que dichos trabajos han concluido; por lo que toda vez que no se identifican incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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 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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

RAST/IARV