



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 2023**

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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6617-SOT-1653 y PAOT-2022-6645-SOT-1659, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de noviembre de 2022, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Puebla número 339, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 15 y 16 de diciembre de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 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 construcción (obra nueva, quebrantamiento de sellos y modificación en banqueta), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

En materia de construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos)

El artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato



Expediente: PAOT-2022-6617-SOT-1653
y acumulado PAOT-2022-6645-SOT-1659

correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Al respecto, 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 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

Asimismo, cuando se trate de instalaciones subterráneas, aéreas o sobre superficie, de demolición del pavimento o cortes en las banquetas y guarniciones en la vía pública, se deberá entregar solicitud ante la Administración en el formato que establezca la misma, suscrita por el interesado, en la que se señale el nombre, denominación o razón social y, en su caso, del representante legal; domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y características principales de la instalación de que se trate; nombre, número de registro, firma y domicilio del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, lo anterior a fin de obtener la licencia de construcción especial, de conformidad con el inciso II del artículo 58 del multicitado Reglamento.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Alta es decir 1 vivienda cada 33 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, asimismo, se ubica dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación; en ese sentido, cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio se desplanta un inmueble de 5 niveles de altura, con semisótano con altura de 1.74m, así como una estructura en la azotea que se desplanta únicamente sobre una porción de la misma sobre el costado norponiente. El inmueble se encuentra conformado por dos cuerpos constructivos completamente edificados, sin habitar. Asimismo, en la banqueta frente al inmueble que nos ocupa, se observó la modificación de la banqueta frente al inmueble de mérito, consistente en la construcción de tres rampas descendentes bajo el nivel medio de banqueta, dos de ellas que coinciden en una sección de la banqueta, mientras que la otra, desciende de la intersección antes señalada hacia el interior del inmueble en comento; así como 2 escalones que conducen hacia el frente del acceso peatonal del inmueble.



Expediente: PAOT-2022-6617-SOT-1653
y acumulado PAOT-2022-6645-SOT-1659

Adicionalmente, del análisis realizado de conformidad con la normatividad aplicable en la materia, se desprende lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad A: Alta; 1 vivienda cada 33 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal, el dia 29 de septiembre de 2008.
2. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:
01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
04. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.
07. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.
08. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.
09. Subdivisión de predios.
11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.
17. Vía pública y estacionamientos subterráneos.
18 Ampliación de construcciones existentes.
19. Estudio de impacto urbano.
27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
28. Zonas y usos de riesgo.

Así como las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

- Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.
- Norma de Ordenación Particular para el Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General.
- Norma de Ordenación Particular para Incentivo de estacionamientos públicos y/o privados.
- Usos de regulación específica.

3. Se localiza dentro del polígono delimitado como área de conservación patrimonial denominado Condesa Roma, descrito en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que deberá cumplir con lo establecido en la norma de ordenación número 4 "En Áreas de Conservación Patrimonial".
4. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 04 de abril de 2023 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 5 niveles de altura, con semisótano con altura de 1.74m, así como una estructura en la azotea que se desplanta únicamente sobre una porción de la misma sobre el costado norponiente. El inmueble se encuentra conformado por dos cuerpos constructivos completamente edificados, a la fecha del reconocimiento de hechos referido aún sin habitar.
5. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMX, se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de 128m², por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, permite la construcción de 4 viviendas en 5 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 512m², en 102.4m² de superficie de desplante de 25.6m² mínimo de área libre.



Expediente: PAOT-2022-6617-SOT-1653
y acumulado PAOT-2022-6645-SOT-1659

6. Cuenta con 6 m de longitud en su frente, por lo que no puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área libre, pues requiere 15m de longitud en su frente de acuerdo con su superficie consistente en 128m², razón por la que no se apega a los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
7. Es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 8, misma que lista una serie de supuestos que se podrán construir por encima de los niveles permitidos por la zonificación sin cuantificar como nivel, por lo que, al contar con un cubo de elevadores, éste no cuantifica como nivel adicional, toda vez que se encuentra dentro de los supuestos permitidos por la referida norma. En el mismo sentido al contar con un semisótano de 1.74 m de altura y por lo tanto ajustarse al máximo de 1.80 m de altura no cuantifica como nivel; en razón de lo descrito, el inmueble de interés cuenta con 5 niveles de altura.
8. Considerando lo descrito en las conclusiones 4, 5, 6 y 7 del presente dictamen técnico, se tiene que el inmueble de 5 niveles de altura y semisótano, desplantado en el predio de referencia se apega a la altura máxima permitida por la zonificación aplicable, consistente en 5 niveles de altura.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción.

En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 21 de febrero de 2023, una persona que se ostentó como apoderado de los copropietarios del inmueble, ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes:

- Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 0305, de fecha 28 de febrero de 2020 con número de registro 01/06/021/2020; RCUB-021-2020 y vigencia del 28 de febrero de 2020 al 28 de febrero de 2022 para el proyecto de construcción conformado por 4 niveles con una superficie de desplante de 66.95m² (53.13% del predio), 36.83 m² (29.23% del predio), en una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 406.80 m² para 4 viviendas.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 2212, de fecha 29 de noviembre de 2019.
- 6 Planos arquitectónicos.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 25 de octubre de 2019, con número de folio 60497-151COED19D que certifica la zonificación HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Alta es decir 1 vivienda cada 33 m² de terreno).
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019 de fecha 02 de abril de 2019, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 3 departamentos en 5 niveles (semisótano + P.B+ 4 niveles) con una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 406.80 m².



Expediente: PAOT-2022-6617-SOT-1653
y acumulado PAOT-2022-6645-SOT-1659

- Acuerdo de Levantamiento Definitivo de Clausura con número de folio AC/DGJSL/SCI/ALD-JGMR/048/2022, con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/279/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, emitido por la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc.
- Orden de Levantamiento del Estado de Clausura Definitivo con número de orden AC/DGG/SVR/JUDVO/OLCD/029/2022, con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/279/2022 de fecha 21 de diciembre de 2022, emitida por la Dirección General de Gobierno en la Alcaldía Cuauhtémoc.

Mediante oficio PAOT-05-300/300-000719-2023 de fecha 31 de enero de 2023, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación de referencia, se encuentra catalogada o cuenta con alguna por parte de esa dirección, así como informar si esa Unidad administrativa recibió solicitud y/o emitió Dictamen técnico para realizar actividades de construcción, en el predio objeto de la denuncia, y en su caso describir las características de los trabajos y proporcionar copias de los mismos.

En respuesta, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0746/2023 de fecha 27 de febrero de 2023, que el inmueble en comento se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; adicionalmente, informó que cuenta con los siguientes antecedentes:

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1858/2018 de fecha 11 de mayo de 2018 mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 238.74m² en 3 niveles.
- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019 de fecha 02 de abril de 2019 mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 3 departamentos en 5 niveles (semisótano + P.B+ 4 niveles) con una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 406.80m².

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-000905-2023 de fecha 13 de febrero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el predio objeto de investigación cuenta con documentales en materia de construcción.

En respuesta, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGODU/0471/2023 de fecha 23 de febrero de 2023, informó que después de realizar una búsqueda en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, se encontró la siguiente información en materia de construcción para el inmueble objeto de investigación.



Expediente: PAOT-2022-6617-SOT-1653
y acumulado PAOT-2022-6645-SOT-1659

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio 0305/2020 con número de registro 01/06/021/2020; RCUB-021-2020.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de folio 02212/2019 expedida el 29 de noviembre de 2019.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 60497-151COED19D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México de fecha 25 de octubre de 2019.
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio No. SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019 de fecha de 2019.

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó en fecha 18 de mayo de 2023, consulta de expediente en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, obteniendo copias digitales de diversas documentales que integran el expediente formado de la Manifestación de Construcción de la obra objeto de denuncia, dichas documentales concuerdan en todas sus partes con las presentadas por la persona denunciada.

De la revisión a las multicitadas documentales, se desprende lo siguiente:

	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Número de viviendas
Zonificación HM/5/20/A	128.16 m ²	102.52 m ² (80%)	25.63 m ² (20%)	512.66 m ²	5	4
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 60497-151COED19D	128.16 m ²	102.52 m ² (80%)	25.63 m ² (20%)	512.66 m ²	5	4
Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 0305/2020 y número de registro 01/06/021/2020; RCUB-021-2020	128.16 m ²	66.95 m ² (53.13%)	36.83 m ² (29.23%)	406.80 m ²	4	4
Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial con folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019	-	-	-	406.80 m ²	5	3

Cabe señalar, que existen diversas inconsistencias en diversos datos de la Manifestación de Construcción, ya que la sumatoria de las superficie de desplante y área libre es diferente a la superficie del predio ($66.95 \text{ m}^2 + 36.83 \text{ m}^2 = 103.78 \text{ m}^2$); así también, la cantidad de viviendas autorizadas en el Dictamen Técnico SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019 es menor a los asentadas en la documental en comento; de igual manera la memoria descriptiva presentada para el trámite de la Manifestación de



referencia y el Dictamen antes citado refiere un proyecto conformado por 5 niveles, mientras que dicha Manifestación señala 4 niveles.

Aunado a lo anterior, del Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que en la banqueta frente al inmueble objeto de denuncia se observó la modificación consistente en la construcción de tres rampas descendentes bajo el nivel medio de banqueta, dos de ellas que coinciden en una sección de la banqueta, mientras que la otra, desciende de la intersección antes señalada hacia el interior del inmueble en comento; así como 2 escalones que conducen hacia el frente del acceso peatonal del inmueble.

Por cuanto hace al quebrantamiento de sellos, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-002963-2023 de fecha 14 de abril de 2023, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con el expediente AC/DGG/SVR/OVO/279/2022 y en su caso el estado que guarda el mismo, señalando si este cuenta en sus constancias con el ACUERDO DE LEVANTAMIENTO DEFINITIVO DE CLAUSURA: AC/DGJSL/SVR/SCI/ALD-JGMR/048/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022; así como la orden número AC/DGG7SVR/JUDVO/OLCD/029/2022 de fecha 21 de diciembre de 2022, en su caso contrario, instrumentar acciones de verificación e imponer las medidas de seguridad a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

En respuesta, la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGJSL/SCI/1419/2023 de fecha 25 de abril de 2023, informó que se tiene radicado Procedimiento Administrativo AC/DGG/SVR/OVO/279/2022 y en fecha 13 de diciembre de 2022 se emitió acuerdo AC/DGJSL/SCI/ALD-JGMR/048/2022 en el que se determinó acordar el Levantamiento Definitivo del Estado de Clausura y el Retiro de Sellos que imperaban en el inmueble referido, toda vez que se realizó el pago correspondiente por multa administrativa.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que si bien el proyecto registrado en la manifestación de construcción con número de folio 0305/2020 y número de registro 01/06/021/2020; RCUB-021-2020, se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc; sin embargo se apega a la construcción constatada mediante el Reconocimiento de hechos, en virtud de que el inmueble cuenta con 5 niveles, mientras que la Manifestación de referencia señala un proyecto constructivo de 4 niveles.

Aunado a lo anterior, existen diversas inconsistencias en diversos datos de la Manifestación de Construcción, ya que la sumatoria de las superficie de desplante y área libre es diferente a la superficie del predio ($66.95 \text{ m}^2 + 36.83 \text{ m}^2 = 103.78 \text{ m}^2$); así también, la cantidad de viviendas y niveles señalados en el Dictamen Técnico SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019 y la memoria descriptiva presentada para el trámite de la Manifestación en comento, no coinciden con lo asentado en dicha documental, tal y como se mostró líneas arriba.

Por cuanto hace a la modificación en banqueta, de la consulta de expediente realizada en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, no se desprende existencia alguna de documental que acredite las intervenciones ejecutadas en la vía pública, por lo que dicha obra incumple el inciso II del artículo 58 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2022-6617-SOT-1653
y acumulado PAOT-2022-6645-SOT-1659

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo construido se apegue a lo manifestado, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; así como, por la modificación en la banqueta sin contar con Licencia de Construcción Especial de conformidad con el inciso II del artículo 58 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), a efecto de corroborar que los trabajos ejecutados se apeguen al Dictamen Técnico del Área de Conservación Patrimonial de folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019 y a la normatividad en la materia; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 90 fracción X y 94 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

- Al predio ubicado en Puebla número 339, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc le corresponde la zonificación HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Alta es decir 1 vivienda cada 33 m² de terreno); asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 25 de octubre de 2019, con número de folio 60497-151COED19D que certifica la zonificación HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Alta es decir 1 vivienda cada 33 m² de terreno) para el predio objeto de investigación.

Cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019 de fecha 02 de abril de 2019 mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 3 departamentos en 5 niveles (semisótano + P.B+ 4 niveles) con una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 406.80m².

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio se desplanta un inmueble de 5 niveles de altura, con semisótano con altura de 1.74m, así como una estructura en la azotea que se desplanta únicamente sobre una porción de la misma sobre el costado norponiente. El inmueble se



Expediente: PAOT-2022-6617-SOT-1653
y acumulado PAOT-2022-6645-SOT-1659

encuentra conformado por dos cuerpos constructivos completamente edificados, sin habitar. Asimismo, en la banqueta frente al inmueble que nos ocupa, se observó la modificación de la banqueta frente al inmueble de mérito, consistente en la construcción de tres rampas descendentes bajo el nivel medio de banqueta, dos de ellas que coinciden en una sección de la banqueta, mientras que la otra, desciende de la intersección antes señalada hacia el interior del inmueble en commento; así como 2 escalones que conducen hacia el frente del acceso peatonal del inmueble.

3. La obra objeto investigación cuenta con Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 0305 y número de registro 01/06/021/2020; RCUB-021-2020 con vigencia del 25 de febrero de 2020 al 25 de febrero de 2022, para el proyecto de construcción conformado por 4 niveles con una superficie de desplante de 66.95m² (53.13% del predio), 36.83 m² (29.23% del predio), en una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 406.80 m² para 4 viviendas.
4. Dicho proyecto si bien se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la construcción ejecutada no se apega a lo autorizado, en virtud de que el inmueble cuenta con **5 niveles**, mientras que la Manifestación de referencia señala un proyecto constructivo de **4 niveles**.
5. Existen diversas inconsistencias en diversos datos de la Manifestación de Construcción de referencia, ya que la sumatoria de las superficie de desplante y área libre es diferente a la superficie del predio (66.95 m² + 36.83 m² = 103.78 m²); así también, la cantidad de viviendas y niveles señalados en el Dictamen Técnico SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019 y la memoria descriptiva presentada para el trámite de la Manifestación en commento, no coinciden con lo asentado en dicha.
6. Por cuanto hace al quebrantamiento de sellos, la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó del Procedimiento Administrativo AC/DGG/SVR/OVO/279/2022 en el que en fecha 13 de diciembre de 2022 se emitió acuerdo AC/DGJSL/SVR/SCI/ALD-JGMR/048/2022, por el cual se acordó el Levantamiento Definitivo del Estado de Clausura y el Retiro de Sellos que imperaban en el inmueble referido, toda vez que se realizó el pago correspondiente por multa administrativa.
7. En relación a la modificación en banqueta, de la consulta de expediente realizada en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, no se desprende existencia alguna de documental que acredite las intervenciones ejecutadas en la vía pública, por lo que dicha obra incumple el inciso II del artículo 58 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.
8. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo construido se apegue a lo manifestado, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; asimismo, así como, por la modificación en la banqueta sin contar con Licencia de Construcción Especial de conformidad con el inciso II del artículo 58 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2022-6617-SOT-1653
y acumulado PAOT-2022-6645-SOT-1659

9. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), a efecto de corroborar que los trabajos ejecutados se apeguen al Dictamen Técnico del Área de Conservación Patrimonial de folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0794/2019 y a la normatividad en la materia; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

----- R E S U E L V E -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.-Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativo de la Ciudad de México, 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "A", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial; con fundamento en los dispuesto en los artículos 1, 2, 6 fracción IV y X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en relación con los artículos 1 y 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento.

JANC/EBP/RCV