



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2025-188-SOT-53**, relacionado con la denuncia ciudadana radicada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de enero de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva y demolición), por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en **Calle Atlixco número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de enero de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, 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 (obra nueva), la Ley de Desarrollo Urbano, así como su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México, y 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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

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

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 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. -----

Aunado a lo anterior, el párrafo cuarto del artículo 21 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo deberán contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

Mientras que el artículo 37 del citado Reglamento, distingue entre normas generales y particulares de ordenación, y señala que para las normas que no sean de aplicación directa los interesados podrán solicitar a la Secretaría que emita el Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente, en el que establezca la procedencia o no de aplicación de la norma de que se trate al caso específico. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACION

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

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 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 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 10 de septiembre de 2024. En la que se hizo constar que el inmueble ubicado en Calle Atlixco número 31, 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 **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: Una vivienda cada 50.00 m2 de terreno). -----

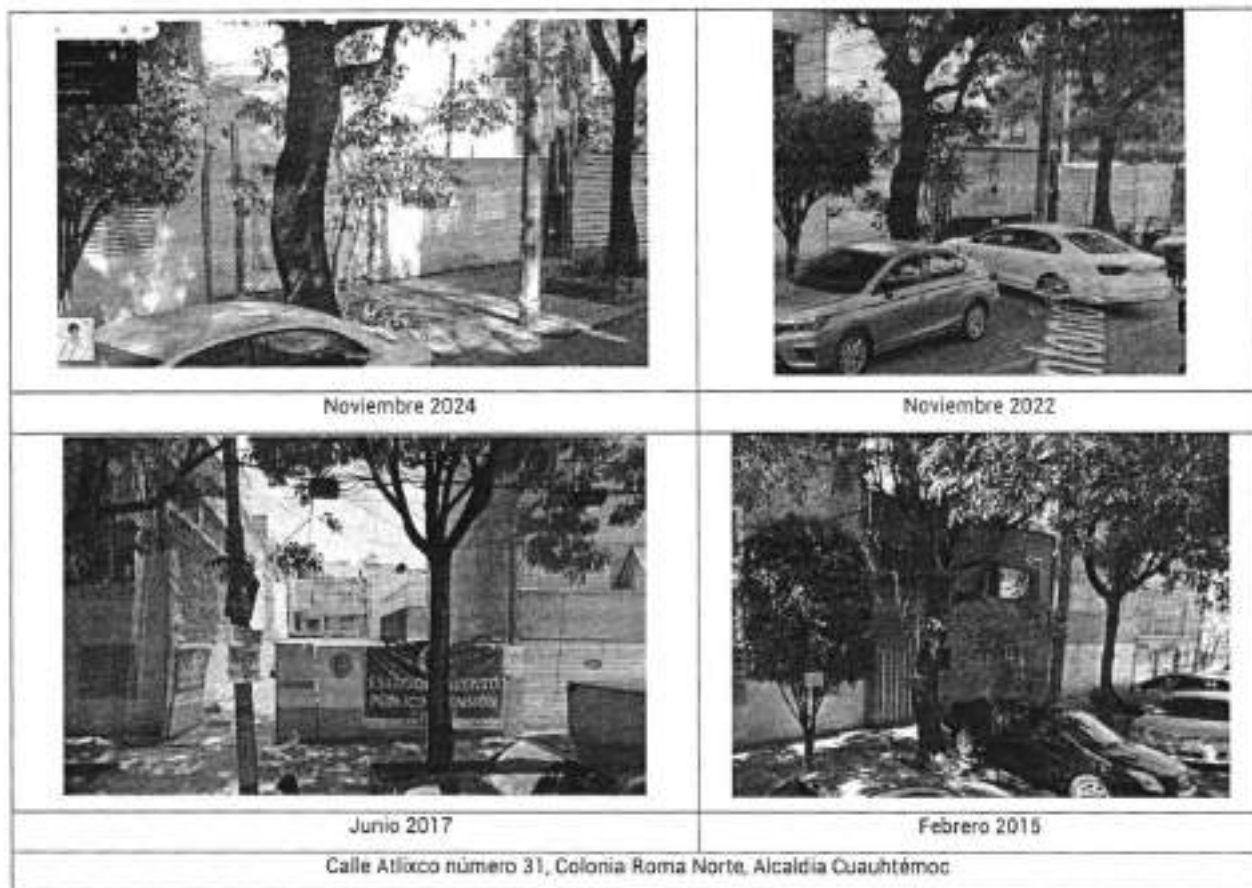
Además, de la consulta referida se desprende que el inmueble en comento **se localiza en un Área de Conservación Patrimonial**, y en consecuencia se le aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar la fisonomía de los inmuebles. En consecuencia, el inmueble denunciado está 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 que acredite los trabajos realizados. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó la acta circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que se observó predio de forma regular de aproximadamente 9 metros de frente, delimitado con malla ciclónica a 2.5 metros de altura aproximadamente, al interior se observaron trabajos de excavación relativos a una obra nueva, asimismo se observó una lona en el cual se exhibe un código QR, del cual al ser consultado, arroja la siguiente información Registro digital de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio BEJ-VUC-PMB-02092024-009 y fecha de registro 02 de septiembre de 2024. Por lo que, **no se constataron los hechos relacionados con trabajos de obra nueva en el predio objeto de denuncia**. -----

Lo anterior se robustece con la consulta realizada a la herramienta multitemporal Google Streetview de la cual se desprende que, en febrero de 2015 en el predio de mérito se desplantaba un inmueble de forma regular, el cual contaba con dos niveles de altura y era de aparente uso habitacional. **Mismo que para el** -----



mes de junio de 2017 ya había sido demolido, siendo utilizado el predio como un estacionamiento público y/o pensión. Asimismo, desde la fecha anteriormente referida a noviembre de 2024 no se constató que al interior del mismo se desplantara un nuevo cuerpo constructivo. -----



Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-01262-2025, se solicitó al Encargado, Propietario, Poseedor, Responsable Legal y/o Director Responsable de la obra ubicada en el predio de mérito presentar ante esta Entidad, las documentales que amparen la legalidad de los trabajos de construcción realizados. En respuesta a dicho requerimiento, el presunto apoderado legal, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría con fecha 4 de abril de 2025, aportó como medios probatorios, entre otros, copias simples de diversos documentos, así como pruebas digitales consistentes en un disco compacto y un código QR. -----

Derivado de lo anterior, y con el propósito de contar con mayores elementos para mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a escanear el código QR proporcionado, el cual corresponde al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para el inmueble ubicado en **Calle Atlixco número 31 y/o 31 A, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, registrado ante la Ventanilla Única de Construcción



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

de la Ciudad de México. Asimismo, se consultó la información contenida en el disco compacto anteriormente mencionado, el cual contiene diversos documentos, entre ellos: la Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, Planos Arquitectónicos y de Protección a Colindancias. En ese sentido, todas las documentales presentadas por el presunto apoderado legal se describen a continuación: -----

- Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo con folio número **6441-151HIDA24**, expedido el día 11 de marzo de 2024. El cual señala al predio en comento le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: Una vivienda cada 50.00 m2 de terreno), con una superficie total del predio de 200.00 m2, con 40.00 m2 de superficie de área libre, 160.00 m2 de superficie de desplante, así como una superficie máxima de construcción de 480.00 m2 y con 4 viviendas permitidas como máximo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. --
- Dictamen Técnico para la realización de trabajos de obra mayor en inmuebles afectos al Patrimonio Cultural o Urbano emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con número de folio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4407/2023**. Para el proyecto de obra nueva de un edificio de 3 viviendas, en 3 niveles (semisótano + P.B. + 2 niveles), con una altura de 11.70 metros a piso terminado de azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 468.28 m2 y área libre de 41.83 (20.92%), lo anterior de acuerdo con la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y los planos arquitectónicos presentados. -
- Registro digital de **Manifestación de Construcción tipo "B" para un proyecto de obra nueva** con número de folio **CUA-VUC-PMB-12122024-0062**, registrado ante la Ventanilla Única de Construcción de la Ciudad de México. Con fecha de expedición es el 5 de marzo de 2025 y vigencia hasta el 5 de marzo de 2026. -----
- Constancia de Alineamiento y No. Oficial número 0228, con fecha de expedición de 21 de marzo de 2024, para el inmueble ubicado en Calle Atlixco número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico de obra nueva consistente en una torre de tres niveles, de 3 departamentos, con 4 estacionamientos para autos y 9 estacionamientos para bicicletas en planta baja. Cuya descripción del proyecto refiere que las medidas se tomaran a partir del nivel del piso terminado, por lo cual el semisótano tendrá una altura de -0.90 metros, el primer nivel una altura de +1.80 metros, el segundo nivel una altura de +5.22 metros, el tercer nivel una altura de +8.46 metros y la planta de azotea tendrá una altura de +11.70 metros. Misma que refiere que, para el proyecto de construcción en comento se aplica la **Norma General de Ordenación Número 7**, que establece que cuando se opte por construir el estacionamiento medio nivel por debajo del nivel de banquetta, el número de niveles se contara a partir del medio nivel por arriba del nivel de banquetta con una altura máxima de 1.80 metros de altura. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

- Planos de protección a colindancias y planos arquitectónicos LIC-001, LIC-002, LIC-003, LIC-004, LIC-005, LIC-006 y LIC-007. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/902/2025 de fecha 20 de febrero de 2025, la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta con las siguientes documentales en materia de construcción para el inmueble ubicado en Calle Atlixco número 31 y/o 31A, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, mismas que remitió en copia simple:-----

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total, ingresada a través de la Ventanilla Única de Trámite el día 19 de mayo de 2016, con número de folio **0927/2016**, con número de Licencia Especial 6/06/0138/2016 de fecha 7 de junio de 2016 y vigente al 09 de septiembre de 2016. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio No. **10832-151SOHU16**, expedido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día 26 de febrero de 2016. En el cual se observa que la zonificación aplicable al inmueble de mérito es **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M; Una vivienda cada 50.00 m2 de terreno), Así como que, el mismo se localiza en un Área de Conservación Patrimonial. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada a través de Ventanilla única de Trámite de con el folio No. 00650/2016, el día 5 de abril de 2016, expedida el día 7 de abril de 2016. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio No. **SEDUVI/CGDAU/1114/2016** con fecha 27 de abril de 2016, en el cual se consideró **procedente la demolición total del inmueble**. -----

A efecto de mayor proveer y en atención al escrito ingresado por el presunto apoderado legal en fecha 04 de abril de 2025 ante esta Procuraduría, mismo que anteriormente fue referido, mediante oficio PAOT-05-300/300-04842-2025 de fecha 07 de mayo de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar para el predio de mérito cuenta con registro de las documentales exhibidas en su escrito por parte del apoderado legal del Encargado, Propietario, Poseedor, Responsable Legal y/o Director Responsable de la obra ubicada en el predio denunciado: Registro digital de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio **CUA-VUC-PMB-12122014-0062**, expedida el día 05 de marzo de 2025 y con fecha de expedición 05 de marzo de 2028, Constancia de Alineamiento y Número Oficial número 0228, Planos de protección a colindancias, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos arquitectónicos.-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-01204-2025 de fecha 11 de febrero de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, informar si el inmueble de mérito se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección; así como, si esa Unidad Administrativa recibió y/o emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción, y en su caso, informar las características de los trabajos, además de proporcionar las copia certificada correspondientes. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-01215-2025 de fecha 11 de febrero de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), a efecto de corroborar que los trabajos de construcción que se llevaban a cabo en Calle Atlixco número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc contaran con las autorizaciones correspondientes. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud.

Además, mediante oficio PAOT-05-300/300-01337-2025 de fecha 12 de febrero de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

En conclusión, de las constancias señaladas en párrafos anteriores, los **trabajos de demolición** que se ejecutaron en el predio ubicado en Calle Atlixco número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de acuerdo con la informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, **contaron con Licencia de Construcción Especial número 6/06/0138/2016**, emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc, así como con, **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial** con número de folio **SEDUVI/CGDAU/1114/2016** con fecha 27 de abril de 2016, emitido por la ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Y si bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría **no se constataron trabajos de obra nueva, de las constancias que obran en el presente expediente se desprende que el presunto apoderado legal** del Encargado, Propietario, Poseedor, Responsable Legal y/o Director Responsable de la obra ubicada en el predio de mérito, **presento en copias simples**, así como pruebas digitales consistentes en un disco compacto y un código QR **las siguientes documentales a fin de acreditar un proyecto de obra nueva**, en el predio ubicado en la Calle Atlixco número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc: Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo con folio número **6441-151HIDA24**, Dictamen Técnico para la realización de trabajos de obra mayor en inmuebles afectos al Patrimonio Cultural o Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con número de folio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4407/2023**, **para el proyecto de obra nueva de un edificio de 3 viviendas, en 3 niveles (semisótano + P.B. + 2 niveles), con una altura de 11.70 metros**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

a piso terminado de azotea, Registro digital de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio CUA-VUC-PMB-12122024-0062, con fecha de expedición es el 5 de marzo de 2025 y vigencia hasta el 5 de marzo de 2026, Constancia de Alineamiento y No. Oficial número 0228, Plano de protección a colindancias, planos arquitectónicos y Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico de una obra nueva de en una torre de tres niveles, de 3 niveles con un semisótano, cuya descripción del proyecto refiere que las medidas se tomaran a partir del nivel del piso terminado, por lo cual el semisótano tendrá una altura de -0.90 metros, el primer nivel una altura de +1.80 metros, el segundo nivel una altura de +5.22 metros, el tercer nivel una altura de +8.46 metros y la planta de azotea tendrá una altura de +11.70 metros.

Con la finalidad de ejemplificar la información vertida en el Dictamen Técnico para la realización de trabajos de obra mayor con número de folio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4407/2023 y la Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico, se realizó un análisis integral de la misma con el propósito de corroborar si la altura del semisótano y el primer nivel del proyecto de obra nueva se adecuan a las disposiciones jurídicas correspondientes, como se observa en la siguiente tabla:

ELEMENTOS	DICTAMEN TÉCNICO SEDUVI/DGOU/DPCUEP/44 07/2023	MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO	NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN 7 ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO
Uso	Habitacional	Habitacional	-----
Niveles de construcción	3	3	-----
Número de viviendas	3	3	-----
Semisótano	-0.90 metros	-----	Altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banquetta
Planta Baja (PB)	+1.80 metros	-----	
Primer Nivel (Nivel 1)	+5.22 metros	-----	-----
Segundo Nivel (Nivel 2)	321.32 m ² (53.02%)	-----	-----
Altura total	+11.70 metros (piso terminado)	+11.70 metros (piso terminado)	-----

En atención a lo anteriormente expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Calle Atlixco número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, **contaba con las autorizaciones correspondientes para los trabajos de demolición del inmueble que se encontraba en el citado predio**. Y si bien, durante el último Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría **se constataron trabajos de construcción relativos a una obra nueva, en el cual se exhibe un código QR, del cual al ser consultado, arroja la siguiente información:**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

<p>Manifestación de construcción tipo II</p> <p>Estatus: Registrado</p> <p>Fecha de expedición: 05 DE MARZO DE 2025</p> <p>Fecha de vigencia: 05 DE MARZO DE 2028</p> <p>Folio: CUA/VJC-PMB-12122024-0062</p> <p>Datos del predio</p> <table><tr><td>Calle: HUELSEN</td><td>Colonia: ROMA NORTE</td></tr><tr><td>Código Postal: 06700</td><td>No. exterior: 104</td></tr><tr><td>Alcalde: Cuauhtémoc</td><td>No. interior:</td></tr></table>	Calle: HUELSEN	Colonia: ROMA NORTE	Código Postal: 06700	No. exterior: 104	Alcalde: Cuauhtémoc	No. interior:	<p>Datos de la obra</p> <p>Uso: HABITACIONAL PLURIFAMILIAR</p> <p>Tipo: NUEVA</p> <p>Corresponsable en instalaciones (CI)</p> <p>Registro No.: CI-006</p> <p>Nombre: RICARDO JESUS</p> <p>Primer apellido: MORALES</p> <p>Segundo apellido: SALAZAR</p>
Calle: HUELSEN	Colonia: ROMA NORTE						
Código Postal: 06700	No. exterior: 104						
Alcalde: Cuauhtémoc	No. interior:						
<p>Corresponsable en seguridad estructural Nivel 1 (CSE)</p> <p>Registro No.: CSE-089</p> <p>Nombre: JUAN ANTONIO</p> <p>Primer apellido: MONTALVO</p> <p>Segundo apellido: COCHICOA</p> <p>Director responsable de obra (DRO)</p> <p>Registro No.: DRO-089</p> <p>Nombre: LUIS ANTONIO</p> <p>Primer apellido: TARRA</p> <p>Segundo apellido: BRAVO</p> <p>Contratista</p> <p>Denominación o nombre comercial: ALONSO ALBERTO AZNAR LOPEZ</p>							
<p>• Fuente:</p> <p>https://ventanilla.construccion.odmx.gob.mx/manifiesto/validacion/codigoqr/eyJpdil6llgrWUxudVRHTUZEUWdMb3FjMVVoNXc9PSlsinZhbHVlIjoib0RMdW5HSi9hc1ZWTktuYnluKzBnQT09liwibWFjIjoZTDhYWWRhNjQ0ZmQ0ZDZhOTJmN2E3MTViMGMDNTY0MDg1MjU5MmE2MGZiYjE0OWYyMTgwNTgyY2VkejRkZTY0NSJ9</p>							

Aunado a lo anterior, con base en la aplicación de la Norma General de Ordenación número 7, titulada "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", la cual, de acuerdo al inciso C) de la misma establece que en caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banquetta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banquetta. -----

De tales consideraciones del análisis de la Memoria Descriptiva del proyecto presentada mediante escrito con fecha 4 de abril de 2025, es aplicada para el proyecto de obra nueva en cuanto a la edificación de un inmueble de tres niveles y un semisótano, por lo que hasta el momento documentalmente y de acuerdo con el plano clave LIC-005, **se concluye que el proyecto de obra cumple con la normativa aplicable al caso en concreto, en cuanto se refiere a la cuantificación de niveles.** -----

En consecuencia de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar para el predio de mérito cuenta con registro de las siguientes documentales: Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio **CUA-VUC-PMB-12122014-0062**, expedida el día 05 de marzo de 2025 y con fecha de expedición 05 de marzo de 2028, Constancia de Alineamiento y Número Oficial número 0228, Planos de protección a colindancias, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos arquitectónicos. En caso de que el proyecto objeto de denuncia; no cuente con Manifestación de Construcción, se sirva hacer de conocimiento a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente el procedimiento de verificación respectivo e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: Una vivienda cada 50.00 m2 de terreno).-----

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. 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 que acredite los trabajos realizados.-----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, así como de las constancias que obran en el expediente, se observó un predio de forma regular de aproximadamente 9 metros de frente, delimitado con malla ciclónica a 2.5 metros de altura aproximadamente, al interior se observaron trabajos de excavación relativos a una obra nueva, asimismo se observó una lona en el cual se exhibe un código QR, del cual al ser consultado, arroja la siguiente información Registro digital de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio BEJ-VUC-PMB-02092024-009 y fecha de registro 02 de septiembre de 2024, -----
3. Los trabajos de demolición ejecutados en el predio ubicado en **Calle Atlixco número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, contaron con Licencia de Construcción Especial número 6/06/0138/2016, emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc, adicionalmente, dichos trabajos contaron con el Dictamen Técnico favorable en Área de Conservación Patrimonial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. El presunto apoderado legal del Encargado, Propietario, Poseedor, Responsable Legal y/o Director Responsable de la obra ubicada en el predio de mérito, presento en copia simple las siguientes documentales: Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo con folio número **6441-151HIDA24**, Dictamen Técnico para la realización de trabajos de obra mayor en inmuebles afectos al Patrimonio Cultural o Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con número de folio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4407/2023**, Registro digital de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio **CUA-VUC-PMB-12122024-0062**, Constancia de Alineamiento y No. Oficial número **0228**, Plano de protección a colindancias, planos arquitectónicos y Memoria Descriptiva, a fin de acreditar un proyecto de obra nueva consistente en la edificación de un inmueble de 3 niveles con semisótano para 3 viviendas, en el predio ubicado en la Calle Atlixco número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -
5. De conformidad con la Norma General de Ordenación número 7, "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", y conforme a la Memoria Descriptiva presentada el 4 de abril de 2025, por el presunto apoderado legal, se establece que el proyecto de obra nueva que contempla tres niveles y un semisótano cumple con la normativa, siempre que no supere 1.80 m sobre el nivel medio de banquetta. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de mérito cuenta con registro de las siguientes documentales para el predio ubicado en la Calle Atlixco número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc: Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio **CUA-VUC-PMB-12122014-0062**, expedida el día 05 de marzo de 2025 y con fecha de expedición 05 de marzo de 2028, Constancia de Alineamiento y Número Oficial número 0228, Planos de protección a colindancias, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos arquitectónicos. En caso de que el proyecto objeto de denuncia; no cuente con Manifestación de Construcción, se sirva hacer de conocimiento a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente el procedimiento de verificación respectivo e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-188-SOT-53

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante para los efectos precisados en el apartado que antecede, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO. - 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. -----

RAGT/CML