



Expediente: PAOT-2019-4687-SOT-1717  
y acumulado PAOT-2019-4688-SOT-1718

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 2020

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer de su de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4687-SOT-1717 y acumulado PAOT-2019-4688-SOT-1718, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 15 y 19 de noviembre de 2019, dos personas que en apego a los artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Durango número 134, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdos de fecha 3 de diciembre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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, 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, así como 90 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente en Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

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



**Expediente: PAOT-2019-4687-SOT-1717  
y acumulado PAOT-2019-4688-SOT-1718**

**Desarrollo Urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva)**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).-----

Asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4 aplicable en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.-----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que **el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes**, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.-----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la existencia de un inmueble preexistente de 2 niveles, al interior se ejecutan trabajos de reforzamiento, así como cambio de instalaciones eléctricas y sanitarias, retiro de herrería y puertas, entre otros.-----

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Responsable de la Obra objeto de denuncia, con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos que se realizan en el sitio; al respecto, mediante escrito de fecha 13 de enero de 2020, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, aporto copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3342/2018, de fecha 23 de agosto de 2018 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
2. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2883/2018, de fecha 13 de julio de 2018 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
3. Oficio número 0452-C/0275 de fecha 15 de febrero de 2018 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----



**Expediente: PAOT-2019-4687-SOT-1717  
y acumulado PAOT-2019-4688-SOT-1718**

4. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 01/043/19-RCUB-043-2019, ingresado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, para el proyecto de ampliación de una superficie de 5.12 m<sup>2</sup>.
5. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0362 expedida por la Alcaldía Cuauhtémoc.
6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 38940-151CAAL17D, expedido en fecha 14 de noviembre de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
7. Memoria de Protección de Colindancias del Proyecto de remodelación de la Casa Durango.
8. Planos Arquitectónicos.

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/367/2019, de fecha 11 de diciembre de 2019, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble objeto de investigación se localiza en Área de Conservación Patrimonial, declarado Monumento Artístico, mediante Acuerdo número 339, expedido por la Secretaría de Educación Pública, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de noviembre de 2006, por lo que le aplica la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su reglamento.

Asimismo, colinda con los inmuebles ubicados en la Calle Durango número 128 y Tonalá número 36, ambos incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); adicionalmente, indicó que en los archivos de esa Dirección se registran los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/0570/2018 de fecha 8 de febrero de 2018 y SEDUVI /CGDAU/DPCU/3342/2018 de fecha 23 de agosto de 2018, mediante los cuales emitió dictamen técnico favorable para el proyecto de conservación, adecuación y ampliación para una casa habitación en 2 niveles, una superficie de conservación, adecuación y ampliación de 427.65 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta y opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para que se exente del cumplimiento del ordenamiento local invocado y se reconozcan los 451.70 m<sup>2</sup> en tres niveles de la construcción original (sótano + planta baja + planta alta).

En el mismo sentido, mediante oficio número 2880-C/1672 de fecha 11 de diciembre de 2019, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble objeto de investigación es una construcción declarada como Monumento Artístico con publicación en el Diario Oficial de la Federación el 15 de noviembre de 2006, asimismo, se registra el oficio 0452-C/0275 de fecha 15 de febrero de 2018, mediante el cual se autoriza el proyecto de intervención física de conservación, rehabilitación estructural, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del monumento artístico, incluyéndolas fachadas principal y del patio interior.



**Expediente: PAOT-2019-4687-SOT-1717  
y acumulado PAOT-2019-4688-SOT-1718**

Adicionalmente, mediante oficio DGODU/4370/2019, de fecha 18 de diciembre de 2019, la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que una vez realizada la búsqueda del año 2010 a la fecha en la base de datos de la Jefatura de Manifestaciones y Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, se localizó la siguiente información:

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación, uso habitacional folio 1136/2019 y registro RCUB-043-2019 de fecha 1 de julio de 2019 y vigente al 1º de julio de 2021, en la que se asentaron los siguientes datos:

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos
414 m <sup>2</sup>	238.85 m <sup>2</sup> equivalente al 57.69 %	175.15 m <sup>2</sup> equivalente al 42.31 %	Superficie total 456.82m <sup>2</sup> ampliación 5.12 m <sup>2</sup> s.n.b superficie a conservar 451.70 m <sup>2</sup> b.n.b	2	1

2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 244-151HEAL19, de fecha 9 de enero de 2019 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial ingresada a través de Ventanilla Única bajo el folio 00362/2018, expedida con fecha 23 de febrero de 2018, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 134 de la Calle Durango.
4. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3342/2018 de fecha 23 de agosto de 2018.
5. Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes de fecha 15 de febrero de 2018.

En relación con lo anterior, en fecha 26 de febrero de 2020, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta de expediente formado para el registro de Manifestación de Construcción folio 1136/2019, en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de la que se obtuvo copia simple de las documentales antes descritas, mismas que coinciden con las aportadas por el desarrollador.

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto de ampliación se contempla para uso habitacional en 2 niveles de altura, conservando una superficie del inmueble preexistente de 451.70m<sup>2</sup> y una superficie de ampliación de



**Expediente: PAOT-2019-4687-SOT-1717  
y acumulado PAOT-2019-4688-SOT-1718**

5.12m<sup>2</sup>, lo que se apega a la zonificación aplicable, asimismo, cuenta con Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar el aviso de terminación de obra corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1136/2019 y registro RCUB-043-2019.-----

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, 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**

1. Al inmueble ubicado en Calle número 134, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).-----

Le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, al interior se ejecutan trabajos de reforzamiento, así como cambio de instalaciones eléctricas y sanitarias, retiro de herrería y puertas, entre otros.-----
3. El predio objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para los trabajos de ampliación, rehabilitación estructural, adecuación y restauración.-----
4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1136/2019 y registro RCUB-043-2019, de fecha 1 de julio de 2019 y vigente al 1º de julio de 2021, para el proyecto de



**Expediente: PAOT-2019-4687-SOT-1717  
y acumulado PAOT-2019-4688-SOT-1718**

ampliación para uso habitacional conservando una superficie del inmueble preexistente de 451.70m<sup>2</sup> y una superficie de ampliación de 5.12m<sup>2</sup>, lo que se apegue a la zonificación aplicable.-----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar el aviso de terminación de obra corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1136/2019 y registro RCUB-043-2019, a efecto de cumplir lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

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

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

**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 y VI, 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, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/JGB/GBM