



Expediente: PAOT-2019-2245-SOT-968

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 NOV 2019**

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, 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-2019-2245-SOT-968, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 3 de junio de 2019, una persona 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 y obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Nápoles número 45, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio 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 y obra nueva), 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-2019-2245-SOT-968

### 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 HM 4/20 A (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda cada 33 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, sin ostentar letrero con datos de obra, desde la vía pública no se identifican trabajos y/o actividades de construcción.-----

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; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución Administrativa se diera respuesta a lo solicitado.-----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2111/2019, de fecha 4 de julio 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 para el inmueble objeto de investigación se emitió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1127/20179, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para el proyecto de ampliación del inmueble para oficinas en 4 niveles, con alturas de 6.83, 10.70, 14.54 y 14.84 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de ampliación con un remetimiento de 4.90 metros entre los ejes A y C de la fachada existente, sobre el nivel de banqueta de 954.07 m<sup>2</sup>, para una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 3, 172.91 m<sup>2</sup>.---

En el mismo sentido, mediante oficio número 1532-C/0767 de fecha 27 de junio de 2019, el Subdirector de Conservación e Investigación de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Instituto Nacional de Bellas



**Expediente: PAOT-2019-2245-SOT-968**

Artes y Literatura informó que el inmueble objeto de investigación está incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto, asimismo, en sus archivos se registra el oficio 397-C/0216 de fecha 14 de febrero de 2019, emitido por ese Instituto mediante el cual se otorgó el visto bueno para intervenciones mayores de ampliación en seguimiento al visto bueno otorgado mediante oficio número 2585-C/1594 de fecha 11 de diciembre de 2017 para el inmueble objeto de investigación y a la reunión sostenida con la empresa Colinas de Buen para la valoración de la solución estructural en alcance al oficio 2585-C/1594 de fecha 11 de diciembre de 2017, el cual señala "(...) se otorga visto bueno al proyecto de intervención para la conservación, re estructuración, restauración y adecuación de los espacios exteriores e interiores entre los ejes (A-H') y (1-8) del inmueble sin excavación o ampliación alguna en el área por conservar, incluyendo la restauración de las fachadas principal e interiores del inmueble con valor artístico sobre los ejes (4) y (5) y la incorporación de obra nueva en la parte posterior del predio entre los ejes (H'-N) Y (1-8), de acuerdo al plano de levantamiento del estado actual EA-01 (...)".-----

Adicionalmente, mediante oficio DGODU/2499/2019, de fecha 16 de julio 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. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial ingresada a través de Ventanilla Única bajo el folio 668, expedida con fecha 8 de abril de 2016, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 45 de la Calle Nápoles.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 2602/2017 autorizada con Licencia número 1/06/170/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017 y vigente al 15 de diciembre de 2020, 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
1,125 m <sup>2</sup>	842.1 m <sup>2</sup> equivalente al 80 %	282.9 m <sup>2</sup> equivalente al 20 %	Superficie total 2,245.24 m <sup>2</sup> ampliación 1,074.67 m <sup>2</sup> s.n.b superficie a conservar 1,170.57 m <sup>2</sup> b.n.b	4	0

3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 31471-151BOED17, de fecha 17 de agosto de 2017 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación HM 4/20 A (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno).-----
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/2771/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017.-----



**Expediente: PAOT-2019-2245-SOT-968**

En relación con lo anterior, en fecha 25 de octubre de 2019, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta de expediente formado para el registro de Manifestación de Construcción folio 1506/2017, 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, adicionalmente se obtuvo copia de la siguiente documentación: -----

1. 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/2415/2016 de fecha 5 de septiembre de 2016.-----
2. Oficio 401.3S.17.2-2017/1454, de fecha 20 de junio de 2017, emitido por el Director de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de antropología e Historia, mediante el que emite visto bueno para realizar obra nueva en el predio de mérito.-----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un inmueble de 2 niveles en su fachada ostenta letrero con datos de la obra que indican Registro de manifestación tipo B 1/06/170/2017, tipo de obra: ampliación; **sin poder identificar el avance de los trabajos toda vez que no se tuvo acceso al predio.** -----

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 la construcción de oficinas en 4 niveles de altura, conservando una superficie del inmueble preexistente de 1, 170.57 m<sup>2</sup> y una superficie de ampliación de 1, 074.67 m<sup>2</sup>, lo que se apeg 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 visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), a efecto de corroborar que el avance de los trabajos se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 2602/2017 autorizada con Licencia número 1/06/170/2017; así como, con lo autorizado en materia de conservación patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno 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 2602/2017 autorizada con Licencia número 1/06/170/2017.-----



**Expediente: PAOT-2019-2245-SOT-968**

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 Nápoles número 45, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación HM 4/20 A (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda cada 33 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, el cual ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva (ampliación), no se constató el avance de los trabajos, toda vez que no se tuvo acceso al predio.-----
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 Visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para los trabajos de ampliación, modificación y restauración.-----
4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 2602/2017 autorizada con Licencia número 1/06/170/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017 y vigente al 15 de diciembre de 2020, para el proyecto de ampliación para oficinas en 4 niveles conservando una superficie del inmueble preexistente de 1, 170.57 m<sup>2</sup> y una superficie de ampliación de 1, 074.67 m<sup>2</sup>, lo que se apega a la zonificación aplicable.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), a efecto de corroborar que el avance de los trabajos se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 2602/2017 autorizada con Licencia número 1/06/170/2017; así como, con lo autorizado en materia





**Expediente: PAOT-2019-2245-SOT-968**

de conservación patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

6. 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 tipo B folio 2602/2017 autorizada con Licencia número 1/06/170/2017, a efecto de cumplir lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

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, así como, a la Dirección General de Obras y Desarrollo y a la Dirección General de Gobierno Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/IGP/GEM