



Expediente: PAOT-2019-2244-SOT-967

## 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-2019-2244-SOT-967, 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 47, 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-2019-2244-SOT-967

### 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 un inmueble preexistente de 2 niveles, en la parte posterior se observó una estructura metálica correspondiente a obra nueva, en la fachada ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación 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; el cual se notificó en fecha 18 de junio de 2019; al respecto, mediante escrito de fecha 21 de junio de 2019, una persona que se ostentó como Administrador Único de la persona moral denominada “Nápoles cuarenta y siete S.A. de C.V.”, remitió copia simple de las siguientes documentales:-----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1256 expedida en fecha 16 de julio de 2015.-----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54216-151CHHE16 expedido en fecha 17 de agosto de 2016 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 máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup>).-----
3. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0660/2017, de fecha 2 de marzo de 2017. -----
4. Oficio 2869-C/1672 de fecha 19 de diciembre de 2016.-----



Expediente: PAOT-2019-2244-SOT-967

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2112/2019, 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/0660/2017, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para el proyecto de ampliación, modificación y reparación del inmueble de 4 niveles (semisótano+PB+3 niveles) con una altura de 19.37 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de ampliación sobre el nivel de banqueta de 813.98 m<sup>2</sup>, superficie existente por modificar considerando el semisótano de 964.23 m<sup>2</sup>, para uso de oficinas, con una superficie total de construcción incluyendo la ampliación de 1,778.21 m<sup>2</sup>.

En el mismo sentido, mediante oficio número 1780-C/0968 de fecha 19 de julio de 2019, el encargado de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Instituto Nacional de Bellas 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 2869-C/1672 de fecha 19 de diciembre de 2016, emitido por ese Instituto mediante el cual se otorgó el visto bueno a los ajustes y modificaciones al proyecto de conservación integral, restauración y adecuación incluyendo la restauración de las fachadas principal e interiores del inmueble con valor artístico; la incorporación de obra nueva en la parte posterior del predio; así como la ampliación de un tercer nivel entre los ejes (4-6 y B-G) y de un cuarto nivel entre los ejes (4-6 y C-G), liberando el área de la terraza ubicada entre los ejes (E-G) y (2-4), de acuerdo a los planos de proyecto arquitectónico A-002 y A-003 presentados.

Mediante oficio DGODU/2498/2019, 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 Número Oficial ingresada a través de Ventanilla Única bajo el folio 1256/2015, expedida con fecha 16 de julio de 2015, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 47 de la Calle Nápoles.
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B Ampliación y Modificación ingresada a través de la Ventanilla Única bajo el folio 2422/2016, autorizada con Licencia 1/06/2016, RCUB-176-2016, de fecha 16 de diciembre de 2016 y vigente al 16 de diciembre de 2018, 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
642.15 m <sup>2</sup>	485.1 m <sup>2</sup> equivalente al 80 %	157.05 m <sup>2</sup> equivalente al 20 %	Superficie existente 964.23 m <sup>2</sup> s.n.b Superficie a ampliar 489.48 m <sup>2</sup> b.n.b	4	Semisótano



Expediente: PAOT-2019-2244-SOT-967

3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 54216-515CHHE16, 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/2793/2016 de fecha 3 de octubre de 2016.-----
5. Registro de Manifestación de Construcción tipo B Ampliación y Modificación ingresada a través de la Ventanilla Única el día 31 de agosto de 2017 y vigente al 31 de agosto de 2019, bajo el folio 1506/2017, en el que se asentaron los siguientes datos: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos
642.15 m <sup>2</sup>	485.1 m <sup>2</sup> equivalente al 80 %	157.05 m <sup>2</sup> equivalente al 20 %	Superficie existente 1,453.71 m <sup>2</sup> s.n.b Superficie a ampliar 324.5 m <sup>2</sup> b.n.b	4	semisótano

6. Certificado Único de Uso del Suelo con folio número 54847-151MEMI17, de fecha 11 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 máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), superficie máxima de construcción de 2,054.88 m<sup>2</sup> y 19 viviendas máxima.-----
7. Constancia de Alineamiento y Número Oficial ingresada a través de Ventanilla Única bajo el folio 1538/2017, expedida con fecha 21 de agosto de 2017.-----
8. 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/0660/2017 de fecha 2 de marzo de 2017.-----

En relación con lo anterior, en fecha 23 de octubre de 2019, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente formado para los Registros de Manifestación de Construcción folios 1256/2015 y 1506/2017, en las oficinas de la Dirección General de obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de los 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 la construcción de oficinas en 4 niveles de altura, conservando una superficie del inmueble preexistente de 964.23 m<sup>2</sup> y una superficie de ampliación de 813.98 m<sup>2</sup>, lo que se apeg a la zonificación aplicable.-----



Expediente: PAOT-2019-2244-SOT-967

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 a los Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios 1256/2015 y 1506/2017; 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 los Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios 2422/2016 y folio 1506/2017.

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

- Al inmueble ubicado en Calle Nápoles número 47, 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.

- Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, en la parte posterior se observó una estructura metálica correspondiente a obra nueva, en la fachada ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.
- El predio 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, 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.
- El proyecto cuenta con 2 Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios 2422/2016 y 1506/2017, para la construcción de oficinas en 4 niveles de altura, conservando una superficie del



Expediente: PAOT-2019-2244-SOT-967

inmueble preexistente de 964.23 m<sup>2</sup> y una superficie de ampliación de 813.98 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 a los Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios 1256/2015 y 1506/2017; 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.-----
  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 los Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios 2422/2016 y folio 1506/2017.-----

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:

## -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 Urbano y a la Dirección General de Gobierno 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.

10 NC/ICR/GRM

Medellín 202, piso X, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 16600, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext. 13321

CIUDAD INNOVADORA  
SÍ DE DERECHOS