



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 JUN 2017

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 párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-679-SOT-284, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de marzo de 2017, una personas 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y en materia de construcción (ampliación), derivado de los trabajos que se ejecutan en el inmueble ubicado en Calle Jojutla número 32, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de marzo de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos 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, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y en materia de construcción (ampliación), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

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

1.- En materia de desarrollo urbano

a) Zonificación

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Jojutla número 32, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se observó un inmueble de 2 niveles de altura con trabajos constructivos en su interior, a decir de una persona que atendió la diligencia se ejecutaban trabajos consistentes en acabados los cuales no modifican elementos estructurales del inmueble.-----

Al respecto, esta Entidad realizó un comparativo multitemporal del inmueble investigado, a través de imágenes obtenidas del programa electrónico Google Maps y del reconocimiento de hechos señalado en el





párrafo anterior, del cual se desprende que el inmueble fue sujeto a trabajos de ampliación en su azotea (segundo nivel).-----

Por otra parte, de la consulta al sistema de información geográfica CIUDADMx de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con una superficie total de 115 m².-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno). Aplicando la zonificación correspondiente en dicho predio, se permite lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (117 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
115 m ²	3	23 m ²	92 m ²	(92)(3)= 276 m ²	2.3 = 2

En virtud de lo anterior, esta Entidad no cuenta con elementos que permitan acreditar el cumplimiento en desarrollo urbano (zonificación: niveles, superficie de área libre, superficie máxima de construcción y número de viviendas), toda vez que se constató un inmueble existente de 2 niveles habitado, con una ampliación su azotea.-----

b) Conservación Patrimonial

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 29 de septiembre de 2008, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Asimismo dicha Dirección cuenta para el inmueble objeto de denuncia con el Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, con expediente 561/2016 y folio 73235-301ESRA16 de ingreso del 28 de octubre de 2016, en la que se describen trabajos consistentes en reparación de bajadas de agua y pluvial, cambio e instalación eléctrica y gas y cambio de tinaco, así como reparación de grietas e impermeabilización de azotea.-----

No obstante, mediante el reconocimiento de hechos realizado por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó que los trabajos de obra consistieron en la ampliación en la azotea del segundo nivel del inmueble investigado, lo que no se apega a lo asentado en la documental descrita en el párrafo anterior.-----

Por otra parte, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble objeto de la denuncia no es considerado y/o colinda con algún inmueble incluido en la relación de ese Instituto de inmuebles con valor artístico.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0764/2017, en el inmueble objeto de denuncia, toda vez que se cuenta con Dictamen Técnico estrictamente de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y no coincide



con los trabajos asentados en el Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni Licencia de Construcción Especial.-----

En razón de lo anterior, el inmueble objeto de la denuncia cuenta con Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para trabajos consistentes en reparación de bajadas de agua y pluvial, cambio e instalación eléctrica y gas y cambio de tinaco, así como reparación de grietas e impermeabilización de azotea, sin embargo derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el sitio, se constató una ampliación en la azotea del segundo nivel del inmueble, lo cual no se apega a lo registrado.-----

2.- En materia de construcción (ampliación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Jojutla número 32, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se observó un inmueble de 2 niveles de altura con trabajos constructivos en su interior.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría realizó un comparativo multitemporal del inmueble investigado, a través de imágenes obtenidas mediante el sistema electrónico de Google Maps y del reconocimiento de hechos, del que se desprende que el lugar fue sujeto a trabajos de ampliación en la azotea del segundo nivel.-----



Imagen obtenida del medio electrónico Google Maps: mes de febrero de 2015



Imagen obtenida del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría: 10 de abril de 2017

Del comparativo de ambas imágenes se identifican que en el inmueble se ejecuta la ampliación de un tercer nivel

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc cuenta para el predio objeto de la denuncia con un aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio de ingreso de 6256/2016, en el que se asentaron trabajos consistentes en la remodelación en general en fachadas, ventanas, zaguán, remoción de pisos, así como trabajos de carpintería, de instalaciones eléctricas, sanitarias y reparación de techos. No obstante, se realizó la ampliación en la azotea del segundo nivel, por lo que debió registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Por lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instauró el procedimiento de verificación DC/DGJYG/SVR/OVO/342/2017, en materia de construcción (ampliación del inmueble objeto de la denuncia), toda vez que se realizaron trabajos de ampliación que requieren tramite de Registro de Manifestación de Construcción.-----

En virtud de lo anterior, en el predio motivo de denuncia se ejecutó la ampliación en la azotea del segundo nivel, lo que no se apega a lo asentado en el aviso de realización de obras que no requieren de



manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio de ingreso de 6256/2016, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento de verificación DC/DGJYG/SVR/OVO/342/2017, imponiendo las medidas y sanciones procedentes.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Jojutla número 32, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se observó un inmueble existente de 2 niveles de altura con un cuarto en la azotea y trabajos constructivos en su interior.-----
2. Personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un comparativo multitemporal de imágenes del inmueble investigado, obtenidas mediante el sistema electrónico de Google Maps y de imágenes obtenidas en el reconocimiento de hechos, de lo que se desprende que el lugar fue sujeto a trabajos de ampliación en la azotea de su segundo nivel.-----
3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno) y le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, razón por la cual los trabajos realizados en el inmueble se apegan al número de niveles permitidos.-----
4. El inmueble objeto de la denuncia cuenta con registro de intervenciones en Área de Conservación Patrimonial, para trabajos consistentes en reparación de bajadas de agua y pluvial, cambio e instalación eléctrica y gas y cambio de tinaco, así como reparación de grietas e impermeabilización de azotea, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin embargo derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató la ampliación en la azotea del segundo nivel del inmueble, lo que no se apegó al registro de referencia.-
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/0764/2017 e imponer las sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, respecto a contar con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para la intervención en el inmueble objeto de denuncia.-----
6. La construcción investigada contó con aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 6256/2016, para trabajos en fachadas, ventanas, zaguán, remoción de pisos, carpintería, instalaciones eléctricas, sanitarias y techos, no obstante personal adscrito a esta Entidad constató la ampliación en la azotea del segundo nivel del inmueble, lo que no se apegó al aviso de referencia.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento de verificación número DC/DGJYG/SVR/OVO/342/2017, en el inmueble objeto de denuncia, toda vez que se realizaron trabajos de ampliación que requieren Registro de Manifestación de Construcción.-----





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 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 la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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 Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/MBG/CRLG

