



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-58-SOT-50

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 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 1, 2, 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-AO-58-SOT-50, relacionado con la investigación de oficio realizada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de septiembre de 2019, la Titular de esta Procuraduría emitió el Acuerdo mediante el cual se ordenó a esta Subprocuraduría llevar a cabo la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Orizaba número 131, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 16 de octubre de 2019.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS y VIII 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 las materias de construcción (modificación y remodelación) y conservación patrimonial, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.

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

En materia de conservación patrimonial y construcción (modificación y remodelación).

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio ubicado en Calle Orizaba número 131, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplican las zonificaciones E/3/20 (Equipamiento, 3 niveles de altura, 20% de área libre) y H/4/20/M (Habitacional 4 niveles de altura, 20% de área libre, densidad media, 1 vivienda cada 50 m² de terreno).

Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, incluido en el Listado de Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, colindante con los inmuebles ubicados en Orizaba



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-58-SOT-50

número 127 y Chihuahua 120 también incluidos en el Listado del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que previo a cualquier intervención, requiere de Visto Bueno emitido por dicho Instituto así como de Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles a doble altura, en la azotea del segundo nivel se observaron colocados tapiales de madera perimetralmente apuntalados con polines, no se observaron actividades de construcción, una persona que atendió la diligencia informó que se pretende realizar la impermeabilización, la colocación de una velaría para fines recreativos así como el acondicionamiento de un pretil.

Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en la azotea del inmueble sobre calle Guanajuato, cuenta con una estructura metálica cubierta con una lona y en su interior existen materiales de construcción.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Poseedor, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentar pruebas que acrediten la legalidad de la obra.

En razón de lo anterior, mediante escrito de fecha 22 de octubre de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría en idéntica fecha, una persona quien omitió manifestarse sobre la calidad con la que se ostenta, presentó como medios probatorios, copia simple de los siguientes documentos:

1. Oficio número 1022-C/0539 de fecha 10 de mayo de 2019 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el cual contiene Visto Bueno al proyecto que implica la colocación de una cubierta reversible, construida en la azotea a base de estructura ligera independiente y cristal laminado, remetida 4.81 metros de la fachada del inmueble sobre la calle Orizaba y 2.85 metros de la fachada del inmueble sobre calle Guanajuato, incluyendo trabajos de reacondicionamiento y reestructuración en la planta de azotea.
2. Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico de fecha 13 de septiembre de 2019, para la colocación de tapiales en una medida menor de 0.5 metros en la parte superior del inmueble a efecto de salvaguardar la fachada del mismo.
3. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2372/2019 de fecha 31 de julio de 2019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene dictamen técnico para la instalación de una cubierta reversible en azotea, a base de estructura ligera independiente y cristal laminado, remetida 4.80 metros de la fachada del inmueble sobre la calle de Orizaba y 2.85 metros de la fachada sobre calle Guanajuato, asemejando a una velaría, instalando tensores, la techumbre cubrirá 3.38 metros hacia la calle Guanajuato, 3.71 metros hacia la calle Orizaba y 2.76 metros hacia la estructura existente de la casa, así como la instalación de un barandal de cristal con 1.60 metros sobre el nivel de piso terminado, incluye trabajos de reacondicionamiento y reestructuración en la planta de azotea.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-58-SOT-50

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y considerado de valor urbano arquitectónico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, colinda con los inmuebles ubicados en Calle Orizaba número 127 y con el número 120 de la Calle Chihuahua, todos incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y dentro de sus archivos cuenta con el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2372/2019 de fecha 31 de julio de 2019.

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble de interés se encuentra incluido en la relación del INBAL de inmuebles con valor artístico y cuenta dentro de sus archivos con el oficio número 1022-C/0539.

No obstante, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 26 de julio de 2018 ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar y concluir el procedimiento administrativo iniciado para el predio denunciado y determinar lo que conforme a derecho corresponda.

En materia de construcción, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en la azotea del inmueble sobre calle Guanajuato, cuenta con una estructura metálica cubierta con una lona y en su interior existen materiales de construcción.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Poseedor, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentar pruebas que acrediten la legalidad de la obra, sin que al momento se haya desahogado el requerimiento en esta materia.

En este sentido, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece en los artículos 47 y 62 lo siguiente:

"(...) ARTÍCULO 47.- Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.

No procede el registro de manifestación de construcción cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación. (...)"

"(...) ARTÍCULO 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras: (...) II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; (...) IV. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-58-SOT-50

afectar elementos estructurales; (...) XI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales. (...)".

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio investigado.

Por lo anterior corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que las actividades de construcción que se realicen en el predio, se encuentren en apego al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

En conclusión, en materia de conservación patrimonial, el predio cuenta con Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que autorizan la instalación de una cubierta reversible en azotea, a base de estructura ligera independiente y cristal laminado, remetida 4.80 metros de la fachada del inmueble sobre la calle de Orizaba y 2.85 metros de la fachada sobre calle Guanajuato, asemejando a una velaría, instalando tensores, la techumbre cubrirá 3.38 metros hacia la calle Guanajuato, 3.71 metros hacia la calle Orizaba y 2.76 metros hacia la estructura existente de la casa, así como la instalación de un barandal de cristal con 1.60 metros sobre el nivel de piso terminado, incluye trabajos de reacondicionamiento y reestructuración en la planta de azotea.

En materia de construcción, no cuenta con antecedentes en materia de construcción ante la Dirección General de Obras u Desarrollo Urbano ante la Alcaldía Cuauhtémoc.

Cabe señalar que del 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

- Al predio ubicado en Calle Orizaba número 131, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplican las zonificaciones E/3/20 (Equipamiento, 3 niveles de altura, 20% de área libre) y H/4/20/M (Habitacional 4 niveles de altura, 20% de área libre, densidad media, 1 vivienda cada 50 m² de terreno).

Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, incluido en el Listado de Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, colindante con los inmuebles ubicados en Orizaba número 127 y Chihuahua 120 también incluidos en el Listado del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que previo a cualquier intervención, requiere de Visto Bueno emitido por dicho Instituto así como de Dictamen



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-58-SOT-50

Técnico y/o Autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles a doble altura, en la azotea del segundo nivel se observaron colocados tapiales de madera perimetralmente apuntalados con polines, no se observaron actividades de construcción, una persona que atendió la diligencia informó que se pretende realizar la impermeabilización, la colocación de una velaría para fines recreativos así como el acondicionamiento de un pretil.

Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en la azotea del inmueble sobre calle Guanajuato, cuenta con una estructura metálica cubierta con una lona y en su interior existen materiales de construcción.

3. Cuenta con Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que autorizan la instalación de una cubierta reversible en azotea, a base de estructura ligera independiente y cristal laminado, remetida 4.80 metros de la fachada del inmueble sobre la calle de Orizaba y 2.85 metros de la fachada sobre calle Guanajuato, asemejando a una velaría, instalando tensores, la techumbre cubrirá 3.38 metros hacia la calle Guanajuato, 3.71 metros hacia la calle Orizaba y 2.76 metros hacia la estructura existente de la casa, así como la instalación de un barandal de cristal con 1.60 metros sobre el nivel de piso terminado, incluye trabajos de reacondicionamiento y reestructuración en la planta de azotea.
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo iniciado para el predio ubicado en Calle Orizaba número 131, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, y determinar lo que conforme a derecho corresponda.
5. El predio investigado, no cuenta con antecedentes en materia de construcción ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que las actividades de construcción que se realicen en el predio, se encuentren en apego al 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-58-SOT-50

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, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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/WEB/PRM