

**Expediente: PAOT-2017-2129-SOT-891
y acumulado PAOT-2017-3144-SOT-1273**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 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, fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2129-SOT-891 y acumulado PAOT-2017-3144-SOT-1273, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de julio y 09 de octubre de 2017, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Jojutla, número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdos de fechas 17 de julio y 13 de octubre de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación, 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 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), 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 para la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 29 de septiembre de 2008, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3



Expediente: PAOT-2017-2129-SOT-891
y acumulado PAOT-2017-3144-SOT-1273

niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), le aplica la Norma número 4 de Áreas de Actuación, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en **Área de Conservación Patrimonial**, por lo que cualquier intervención requiere de **Dictamen Técnico** emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de **Autorización y/o Visto Bueno** emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación, se constató un inmueble de 2 niveles, desde la vía pública se observó que las ventanas están cubiertas con papel periódico, durante la última diligencia se constató que en la azotea del inmueble se desplantaron castillos y trabes para la ampliación del inmueble. (Ver imagen 1 y 2). -----

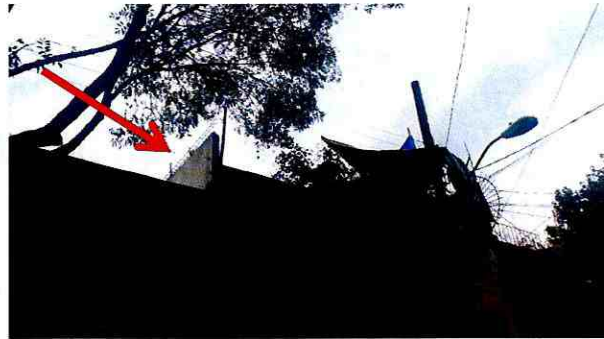


Imagen 1 y 2. Se aprecian castillos y trabes de concreto armado en la azotea del inmueble, para el desplante de un nuevo nivel.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría giró oficio al director responsable de obra, poseedor, ocupante y/o propietario del inmueble ubicado en Calle Jojutla, número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho convengan, así como presentar los documentos que amparen la legalidad de los trabajos realizados en el predio objeto de investigación; en respuesta a dicho requerimiento una persona quien omitió la personalidad con que se ostenta, ingresó a esta Procuraduría escrito de fecha 21 de julio de 2017, mediante el cual aportó las siguientes documentales en copia simple: -----

- Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y las obras que no requieran manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Áreas de Conservación Patrimonial. -----
- Escrito de solicitud de Autorización para elaborar trabajos de obra menor en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
- Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, presentado ante el Instituto Nacional de Bellas Artes. -----



**Expediente: PAOT-2017-2129-SOT-891
y acumulado PAOT-2017-3144-SOT-1273**

- Solicitud para la consulta sobre la calidad monumental que guarda un inmueble en específico, colindancia con un monumento histórico y/o su inclusión en una zona de monumentos históricos, presentado ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia.-----
- Oficio 401.3S.1-2017/0616, emitido por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el cual informa que no está considerado como monumento histórico, no es colindante con ninguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica. -----

Al respecto, la Dirección General del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que el inmueble objeto de investigación se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**, por lo que está sujeta a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**, no es monumento histórico, no está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico y no es considerado de valor urbano arquitectónico. -----

Del análisis de las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se concluye que los trabajos de obra 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, entre los que se incluye la sustitución reparación de acabados e instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas; pintura interior y exterior e impermeabilización de la azotea. -----

En ese sentido, se concluye que las obras que se realizan en el predio **no corresponden con lo manifestado** en el Registro de Intervenciones señalado en el párrafo anterior, por lo que se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de conservación patrimonial, e imponer las medidas cautelares conforma a derecho; sin respuesta. -----

Corresponde a dicha Coordinación de Verificación, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), y resolver conforme a derecho. -----

2.- Construcción (remodelación y ampliación).

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación, se constató un inmueble de 2 niveles, marcado con el número 78, las ventanas que se observan desde la vía pública están cubiertas por papel periódico, en la azotea se desplantaron castillos y trabes para la ampliación del inmueble, no se observó letrero que refiriera los datos de la obra, ni separación entre los inmuebles colindantes. -----

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, antecedentes de los trabajos de obra que se realizan en el predio objeto de denuncia; dando respuesta mediante oficio número DGODU/3041/2017, de fecha 23 de agosto de 2017, en el que informó



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 3 de 5

**Expediente: PAOT-2017-2129-SOT-891
y acumulado PAOT-2017-3144-SOT-1273**

que se encontró el escrito de solicitud de Autorización para efectuar trabajos de obra menores en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, con folio 2986/2017 de fecha 29 de mayo de 2017, consistentes únicamente en: **sustitución** de cancelería en ventanas, **cambio** de pisos, **reposición** de pisos de madera, repellado y recubrimiento de aplanados, sustitución de muebles sanitarios, cambio de azulejos en baños y cocina, **reparación** de puertas de madera, cambio de pintura, e **impermeabilización**.-----

Del análisis de las documentales que obran en el expediente se concluye que los trabajos que se ejecutan al interior del inmueble objeto de investigación, **no corresponden a lo que establece el artículo 62** del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que en el inmueble **se está realizando una ampliación en la azotea**, por lo que requieren del Registro de Manifestación de Construcción ante la Delegación Cuauhtémoc.-----

Por lo anterior se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y separación a colindancias), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

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 predio ubicado en Calle Jojutla, número 78, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); Adicionalmente, el predio se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial; le aplica la Norma número 4 de Áreas de Actuación, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en **Área de Conservación Patrimonial**, por lo que cualquier intervención requiere de **Dictamen Técnico** emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el inmueble se realizan trabajos de remodelación, se constató que en la azotea se desplantaron castillos y trabes de concreto para una ampliación.-----
3. Los trabajos de obra cuentan únicamente con Aviso para intervenciones menores, emitido por la Dirección General del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la ejecución de sustitución, reparación de acabados, cambio de muebles, pintura interior y exterior e impermeabilización en azotea.-----



**Expediente: PAOT-2017-2129-SOT-891
y acumulado PAOT-2017-3144-SOT-1273**

4. En el inmueble se realizan trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un nivel adicional, lo cual no cumple con lo manifestado en el **Aviso para intervenciones menores**. -----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), así como imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----
6. Las actividades de obra (ampliación) requieren de Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumplen lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y separación a colindancias), así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 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, a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMIG/GP/AMC



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621
Página 5 de 5