



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3461-SOT-741

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 2024

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en el expediente número **PAOT-2020-3461-SOT-741**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de noviembre de 2020, una persona que en auge al 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias) por los trabajos de obra realizados en el predio ubicado en Calle Fresno número 276, Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos correspondientes, solicitudes de información las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes", dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, así como el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Diseño Arquitectónico, vigente 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 construcción (obra nueva y separación de colindancias).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes", dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al

Medellín 202, 5to piso, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
TEL. 5285 0780 244 10224

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL



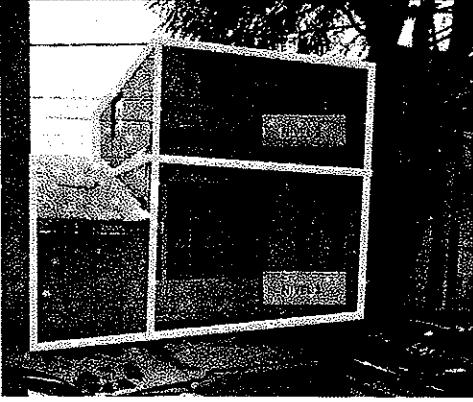
EXPEDIENTE: PAOT-2020-3461-SOT-741

predio ubicado en Calle Fresno número 276, Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3 o 10m/20 (Habitacional, 3 niveles y/o 10 metros de altura máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de la consulta antes referida se desprende que el predio objeto de denuncia se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 y de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con nivel de protección 2 por lo que cualquier intervención deberá contar con Dictamen u Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial por dicha Secretaría. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos desde las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencias de las que se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en las que **se hizo constar un inmueble de 3 niveles de altura más semisótano, completamente edificado y parcialmente habitado** con características de uso habitacional, asimismo es de señalar que **el tercer nivel de dicho inmueble se encuentra remetido**; durante la diligencia no se constataron actividades de obra, además el inmueble en cuestión cuenta con una separación de 10 centímetros en sus colindancias laterales. -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer, es necesario señalar que de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta a la base cartográfica de Google maps en uso de la herramienta Street view, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que en el predio ubicado en Calle Fresno número 276, Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc se ejecutaron trabajos de demolición parcial de un inmueble de dos niveles de altura y los trabajos de obra nueva de un inmueble a tres niveles de altura cuyo tercer nivel se encuentra remetido del alineamiento. Dicha información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (se anexan imágenes para mayor referencia). -----

	
Fuente: Google Maps Street view: junio 2017	Fuente: Google Maps Street view: febrero 2019



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3461-SOT-741

A black and white Google Maps Street View image showing a building with multiple windows and a dark facade. The image is grainy and has a high-contrast, almost binary, appearance.	A black and white Google Maps Street View image showing the same building, but with significant changes. The windows appear to be boarded up or have different coverings, and the overall appearance of the building is altered.
Fuente: Google Maps Street view: mayo 2022	Fuente: Google Maps Enero 2023

En razón de lo anterior, resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis:

- Registro No. 186243, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, Página: 1306, Tesis: V.3o.10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO. El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

De la transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet.

Sobre el particular, 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 mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1997/2021, que para el predio objeto de denuncia cuenta con el siguiente antecedente:

1. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/1394/2017, por medio del cual esa Secretaría emite lo siguiente: "(...) **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición parcial de una superficie de construcción de 437.4 m² en dos niveles**, conservando



34.64 m² de la primer crujía entre los ejes (10,11 y A, D) indicadas en el plano del estado actual, conservación, adecuación rehabilitación de 3 niveles (Semisótano + P.B + 2niveles), quedando de la siguiente manera: conservación, adecuación, rehabilitación de la primera crujía (en 1 nivel) y la realización de obra nueva al frente en 2 niveles, un remetimiento de 3.00 m alcanzando los niveles permitidos (3) en la parte restante del predio, con altura de 9.80 m al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 676.3 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 259.2 m² para una capacidad de 8 cajones de estacionamiento (...)".

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc, informó mediante el oficio AC/DGODU/0060/2021 que para el predio objeto del presente instrumento se cuenta con los siguientes antecedentes en materia de construcción:

1. **Registro de Manifestación de Construcción Tipo B**, para la obra nueva para inmueble destinado a Uso Habitacional Plurifamiliar, registrada a través de Ventanilla Única, el día 28 de febrero de 2018, bajo el folio No. 000508/2018, con registro No. 1/06/029/2018; **RCUB-023-2018 de fecha 28 de febrero de 2018 y vigencia al 28 de febrero de 2020.**
2. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** con folio No. 000265/2016, de fecha de expedición el día 16 de febrero de 2016.
3. **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo**, con folio No. 109-151VASA18D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 08 de enero de 2018. ---
4. **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1394/2017 de fecha 18 de mayo de 2017.
5. **Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes**, oficio No. 1895-C/1141, de fecha 06 de septiembre de 2017.
6. **Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B**, para la obra nueva para inmueble destinado a Uso Habitacional Plurifamiliar, registrada a través de Ventanilla Única, el día 07 de febrero de 2020, bajo el folio No. 000181/2020, con registro No. 1/06/029/2018; **RCUB-023-2018 de fecha 29 de febrero de 2020 y vigencia al 29 de febrero de 2022.**

Por lo antes expuesto es de concluir que la obra ejecutada en Calle Fresno número 276, Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuahtémoc, se apegó a lo registrado en el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; lo cual que se corroboró de lo informado por la Dirección general de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc, toda vez que dicho trámite obra entre las documentales del expediente formado ante dicha Dirección, con motivo **Registro de Manifestación de Construcción Tipo B**, para la obra nueva para inmueble destinado a Uso Habitacional Plurifamiliar y es importante señalar que del reconocimiento de hechos y el estudio multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el inmueble de interés se encuentra completamente edificado, habitado y cuenta con separación de 10 centímetros en sus colindancias laterales.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3461-SOT-741

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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes", dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Fresno número 276, Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3 o 10m/20 (Habitacional, 3 niveles y/o 10 metros de altura máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).

Adicionalmente, de la consulta antes referida se desprende que el predio objeto de denuncia se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 y de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con nivel de protección 2 por lo que cualquier intervención deberá contar con Dictamen u Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial por dicha Secretaría.

2. De los reconocimientos de los hechos y la consulta a la base cartográfica de Google maps, se hizo constar que en el predio ubicado en Calle Fresno número 276, Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc se ejecutaron trabajos de demolición parcial de un inmueble de dos niveles de altura y los trabajos de obra nueva de un inmueble a tres niveles de altura cuyo tercer nivel se encuentra remetido del alineamiento.
3. 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 para el predio objeto de denuncia cuenta dictamen técnico favorable para la demolición parcial en dos niveles, quedando de la siguiente manera: conservación, adecuación, rehabilitación de la primera crujía (en 1 nivel) y la realización de obra nueva al frente en 2 niveles, un remetimiento de 3.00 m alcanzando los niveles permitidos (3) en la parte restante del predio.
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el predio objeto del presente instrumento cuenta con antecedentes en materia de construcción para el proyecto de obra nueva para inmueble destinado a Uso Habitacional Plurifamiliar, entre las cuales obra el Dictamen señalado en el párrafo que antecede.
5. **La obra ejecutada en Calle Fresno número 276, Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, se augea a lo registrado en el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; lo cual que se corroboró de lo informado por la Dirección general de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que dicho trámite obra entre las documentales del expediente formado ante dicha Dirección, con motivo Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, además es importante señalar que del reconocimiento de hechos y el estudio multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el inmueble de interés se encuentra completamente edificado, habitado y cuenta con separación de 10 centímetros en sus colindancias laterales.**

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:

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.

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.

IGP/RAGT/LQV

Medellín 202, 5to piso, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13321

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL