



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1215-SOT-258

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2022

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1215-SOT-258, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de marzo 2022, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (ampliación) y riesgo, por los trabajos de obra que se realizan en la terraza del predio ubicado en calle Vasconcelos número 300, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de marzo de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de conservación patrimonial, construcción (ampliación) y riesgo, como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1215-SOT-258

1. En materia de conservación patrimonial.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc**, al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de marzo de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia se observó un inmueble preexistente conformado por dos torres departamentales de 14 niveles cada una. Durante dicha diligencia no se permitió el ingreso al inmueble, por lo que se realizó un recorrido en las inmediaciones del predio, observando desde vía pública varias pérgolas metálicas instaladas en la azotea, así como domos y muros divisorios en la torre que se ubica en la parte frontal; sin constatar trabajos de construcción en proceso de ejecución. -----

Posteriormente, en fecha 30 de marzo de 2022 se realizó otro reconocimiento de hechos, en el que personal adscrito a esta unidad administrativa ingresó al inmueble objeto de denuncia, levantando la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que desde la azotea se observaron 12 interiores que cuentan con área de roof garden; de estos interiores, se observó que en la torre posterior, específicamente en el roof garden del departamento número 810, se instaló una techumbre de lámina lisa y perfiles tubulares; mientras que en la torre frontal, en el roof garden del departamento 807 se instaló una techumbre de policarbonato y vigas de acero, y en el roof garden del departamento 811 se instaló una techumbre de lámina lisa sobre perfiles metálicos, así como un cubo de 1.5 metros de altura. -----

Al respecto, se notificaron los oficios dirigidos a los Directores Responsables de Obra, propietarios, poseedores y/o encargados de los departamentos 807, 810 y 811 del inmueble investigado, emplazándolos para que aportaran pruebas y se manifestaran respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escritos presentados ante esta Procuraduría en fecha 11 de abril de 2022, tres personas que se ostentaron como propietarios de los departamentos 807, 810 y 811, respectivamente, realizaron diversas manifestaciones respecto a las modificaciones y adecuaciones realizadas y aportaron varias imágenes fotográficas; sin embargo, no se anexó documental alguna en materia de conservación patrimonial. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si emitió dictamen técnico u opinión técnica



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1215-SOT-258

para realizar actividades de intervención y/o construcción (ampliación) en los departamentos objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido se localiza en Área de Conservación Patrimonial, y que no cuenta con antecedentes de emisión de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno para el inmueble objeto de denuncia. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en los roof garden de los departamentos 807, 810 y 811 del inmueble investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en calle Vasconcelos número 300, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, y no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la SEDUVI, para los trabajos de modificación que se realizaron en los roof garden de los departamentos 807, 810 y 811 del inmueble antes citado. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación patrimonial, toda vez que los departamentos 807, 810 y 811 no contaron con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la SEDUVI, para los trabajos de modificación que se realizaron en sus respectivos roof garden, e imponer las sanciones procedentes; así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

2. En materia de construcción (ampliación).

El artículo 47 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México** establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la **Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 30 de marzo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa ingresó al inmueble objeto de denuncia, levantando la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que se identificaron 3 roof garden privados en los que se realizaron trabajos de modificación, los cuales se describen a continuación: -----



Expediente: PAOT-2022-1215-SOT-258

- Interior 807: localizado en la torre frontal (colindancia oeste), se realizó la instalación de un techo metálico en voladizo a base de vigas de acero, con cubierta de policarbonato e iluminación; apoyado en el muro de la salida de escaleras. -----
- Interior 810: localizado en la torre posterior (colindancia este), se instaló un techo de lámina lisa apoyado en perfiles tubulares, para adecuar un espacio con enseres de tipo habitacional, además de que se colocó follaje artificial en el cubo de escaleras, para habilitar un muro verde, intervenciones que se realizaron apoyadas en el muro. -----
- Interior 811: localizado en la torre posterior (colindancia este), se instaló un techo de lámina lisa sobre perfiles metálicos, los cuales se encuentran apoyados sobre el pretil; asimismo, se observó un cubo de aproximadamente 1.50 m de altura. -----

Cabe mencionar que, en la diligencia citada en el párrafo inmediato anterior, no se constataron trabajos constructivos en proceso de ejecución, tampoco se observaron materiales ni trabajadores de obra. -----

Adicionalmente, y como se refirió en el apartado anterior, mediante escritos presentados ante esta Procuraduría, tres personas que se ostentaron como propietarios de los departamentos 807, 810 y 811 del inmueble investigado, manifestaron entre otros hechos lo siguiente: -----

- Interior 807, las adecuaciones se realizaron desde el año 2020, las cuales consistieron en el retiro de 2 jardineras y la colocación de una pérgola. -----
- Interior 810, las adecuaciones se realizaron desde el año 2017, las cuales consistieron en el retiro de 2 jardineras y la colocación de una pérgola. -----
- Interior 811, en el año 2011 se realizaron adecuaciones consistentes en el retiro de 2 jardineras; posteriormente, en el año 2012 se colocó una pérgola, la cual fue reforzada en el año 2020, aunado a que se llevaron a cabo trabajos de impermeabilización. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para los departamentos objeto de investigación cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción y/o de Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción, en términos de lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. En respuesta, esa Dirección General informó que no localizó antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble en comento, derivado de una búsqueda del año 2010 a la fecha. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde marzo de 2021, el interior 807** contaba con el techo metálico (**Imagen 1**); mientras que en el **interior 810**, se advierte la colocación de la estructura metálica **desde junio de 2017 (Imagen 2)**; y respecto al **interior 811**, desde **diciembre de 2013** se observa que ya contaba con el techo de lámina (**Imagen 3**). -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1215-SOT-258

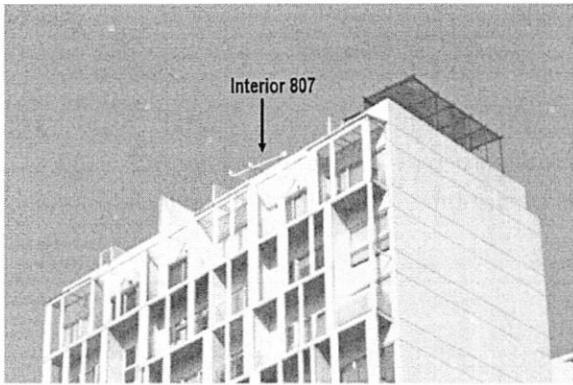


Imagen 1. Foto obtenida de Google Maps
Marzo 2021

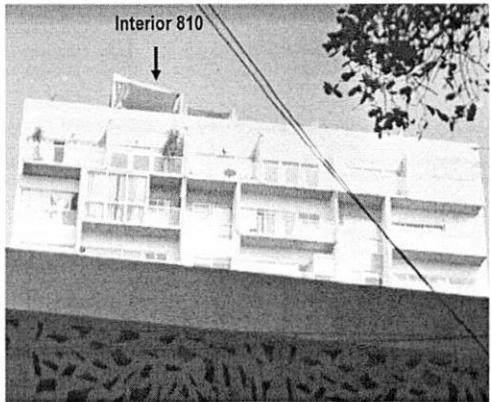


Imagen 2. Foto obtenida de Google Maps
Junio 2017

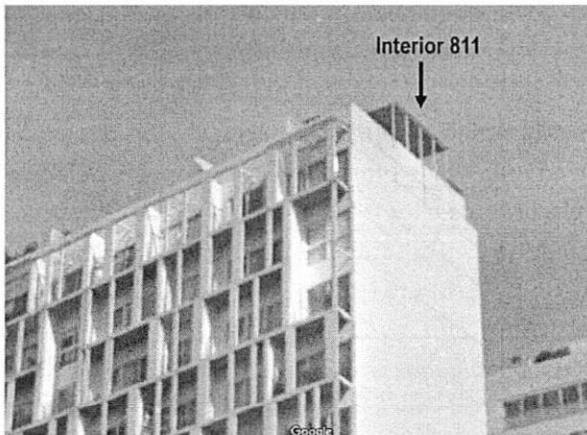


Imagen 3. Foto obtenida de Google Maps
Diciembre 2013

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de modificación que se realizaron en los roof garden de los departamentos 807, 810 y 811 del inmueble ubicado en calle Vasconcelos número 300, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, consistentes en la colocación de techos metálicos y habilitación de un muro verde, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción; sin embargo, derivado del análisis multitemporal, se advierte que las modificaciones se llevaron a cabo desde hace 2, 5 y 10 años, respectivamente, aunado a que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron trabajos constructivos en ejecución.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación), por los trabajos realizados en los departamentos 807, 810 y 811 del inmueble investigado, imponiendo en su caso las sanciones aplicables; e informar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1215-SOT-258

3. En materia de riesgo.

Como se analizó en los apartados anteriores, en el multicitado reconocimiento de hechos realizado en fecha 30 de marzo de 2022, se hizo constar entre otros aspectos, que en los roof garden de los departamentos 807, 810 y 811 del inmueble objeto de denuncia se llevaron a cabo modificaciones, consistentes en la colocación de techos metálicos y techos de lámina en perfiles tubulares y en perfiles metálicos, los cuales se apoyaron en los muros del cubo de salida de escaleras y en el pretil. -----

Cabe señalar que, mediante los escritos presentados en fecha 08 de abril de 2022, las personas que se ostentaron como propietarios de los departamentos 807, 810 y 811 aportaron, entre otras documentales, documentos de revisión e informes estructurales de fecha 19 de octubre de 2021 para cada uno de los roof garden motivo de la denuncia, elaborados por una empresa particular, en los que se determina que las adecuaciones realizadas en cada uno de los roof garden no representan riesgo estructural para el inmueble investigado. -----

Con independencia de lo anterior, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto del riesgo generado por los trabajos constructivos de modificación que se ejecutaron en los roof garden objeto de denuncia. En respuesta, la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil adscrita a esa Dirección, informó que realizó Opinión de riesgo en materia de protección civil número AC/DGSCyPC/DPC/STNPC/JUDTPC/0262/2022, en la que asentó en el apartado de “Inspección visual” que: “(...) se observa que en los roof garden de los departamentos 807, 810 y 811 colocaron techumbres en el área de balcón y roof garden algunas en 2012 y la más reciente de 2020, no se aprecian afectaciones derivado de lo anterior, aunado a que no se aprecia anclaje en el cubo de ventilador. (...)”, concluyendo que derivado de las condiciones que presenta el inmueble inspeccionado, al momento de la visita se cataloga de **RIESGO BAJO**. --

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, 85 fracción X y 89 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 Vasconcelos número 300, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1215-SOT-258

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de 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 que en los roof garden de los departamentos 807, 810 y 811, se realizaron trabajos de modificación consistentes en la colocación de techos metálicos y techos de lámina en perfiles tubulares y en perfiles metálicos, los cuales se apoyaron en los muros del cubo de salida de escaleras y en el pretil, así como la habilitación de un muro verde; sin constatar trabajos constructivos en proceso de ejecución, tampoco se observaron materiales ni trabajadores de obra. -----
3. Los departamentos 807, 810 y 811 del inmueble investigado no contaron con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para las modificaciones realizadas en sus respectivos roof garden. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación patrimonial, toda vez que los departamentos 807, 810 y 811 no contaron con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la SEDUVI, para los trabajos de modificación que se realizaron en sus respectivos roof garden, e imponer las sanciones procedentes; así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el inmueble en comento no localizó antecedente alguno en materia de construcción, derivado de una búsqueda del año 2010 a la fecha. -----
6. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con la herramienta de Google Maps, se advierte que las modificaciones realizadas en los roof garden de los departamentos 807, 810 y 811, se llevaron a cabo desde hace 2, 5 y 10 años, respectivamente. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación), por los trabajos realizados en los departamentos 807, 810 y 811 del inmueble investigado, imponiendo en su caso las sanciones aplicables; e informar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1215-SOT-258

8. La Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, emitió Opinión de riesgo en materia de protección civil número AC/DGSCyPC/DPC/STNPC/JUDTPC/0262/2022, en la que determinó que el inmueble investigado se cataloga de **Riesgo Bajo**, derivado de las condiciones presentadas durante la inspección realizada en los roof garden de los departamentos 807, 810 y 810. -----

La presente resolución, únicamente se circscribe 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, así como a la Dirección General de Gobierno de 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/ACH/MAZA