



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-87-SOT-62

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2021-AO-87-SOT-62 relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 11 de octubre de 2021, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción, por la construcción adicional en azotea, en el inmueble ubicado en calle Naranjo número 131, colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 02 de diciembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de los hechos y solicitudes de información autoridades, 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.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto del sitio objeto de investigación es calle Naranjo número 131 departamento 201, colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

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

En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (ampliación)

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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-87-SOT-62

al predio de mérito le corresponde la zonificación HC/3/20 (Habitacional con Comercio y/o Servicios en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----

Asimismo, al predio investigado le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación es colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató una edificación de aparentemente de 6 niveles de altura, que conforme a las características físicas que presenta, los 4 primeros niveles son de carácter preexistente y en la azotea se identificó una construcción adicional (aparentemente de 2 niveles), construida a base de materiales prefabricados; durante la diligencia no se constataron actividades de construcción, trabajadores, material ni equipo de obra. -----

Ahora bien, quien se ostentó como Propietaria del sitio objeto de investigación, mediante escrito presentado en fecha 25 de enero de 2022, manifestó lo siguiente: -----

"(...) PRIMERO.- Que respecto a la construcción que refiere se llevó a cabo en el inmueble ubicado en la calle de Naranjo 131, en la Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, en esta Ciudad, es de suma importancia manifestar, que dicha Construcción, se se (sic) realizó dentro de mi propiedad privada en una parte del ROOF CARDEN que se ubica en la parte superior del departamento 201 de la referida calle (...) SEGUNDO.- Que la Construcción llevada acabo, es construcción ligera la cual se desarollo sin causar un solo daño tanto a la estructura como a la construcción del edificio, misma que consiste en una caseta con tapanco, elaborada con prefabricado denominado multypanel que consiste en una lámina prefabricada, la cual únicamente se selló al piso con sellador de poliuretano con la finalidad de evitar filtraciones de agua a la losa del departamento (...) TERCERO.- Que dicha construcción fue única y exclusivamente con la finalidad de contar con un espacio particular de esparcimiento dentro del Roof Garden de mi propiedad, en el que se pudiera descansar, leer, comer, cocinar ya fuera una carne asada o algún otro guisado, contar con un baño para no tener que estar bajando al departamento de mi propiedad, y un espacio para guardar los accesorios de jardinería, como es tierra, vitaminas y demás productos que utilizo para las plantas (...)".

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no cuenta antecedentes de emisión de dictamen técnico u opinión técnica trabajos de intervención en el inmueble de objeto de la investigación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-87-SOT-62

Asimismo, la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble objeto de investigación no cuenta con el visto bueno correspondiente para trabajos de intervención. -----

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no cuenta con antecedentes en materia de construcción de reciente ingreso para el inmueble de referencia. -----

Es menester señalar, que en razón de que no se constaron trabajos de obra y no se cuenta con ningún antecedente de permisos y autorizaciones, para efecto de mejor proveer se realizó un multitemporal del cual se despende que en **junio de 2017** el inmueble de referencia contaba únicamente con 4 niveles preexistentes; y para **marzo de 2019**, se llevó la ampliación de 2 niveles adicionales en la azotea del referido inmueble, y hasta el último reconocimiento de hechos realizado en fecha **14 de enero de 2022**, dicha ampliación se mantiene en las mismas condiciones (ver imágenes siguientes). -----



Fuente: Google Earth; Street View, junio 2017.



Fuente: Google Earth; Street View, marzo 2019.



Fuente: Reconocimiento de hechos, fecha 14 de enero de 2022.

En este orden de ideas, derivado del análisis multitemporal citado en el párrafo anterior, se desprende que en el sitio investigado se llevó a cabo la ampliación de dos niveles adicionales en la azotea del inmueble de referencia, mismos que se encuentran totalmente concluidos y habitados. -----

Derivado de lo anterior, para efecto de mejor proveer se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en cual se tiene que el predio objeto de denuncia, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 2 niveles adicionales, por lo que se evidencia que el referido inmueble excede los niveles permitidos por la zonificación aplicable. -----

En conclusión, el inmueble objeto de investigación incumple con la zonificación asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, toda vez que excede la altura permitida y no contó con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, por lo



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-87-SOT-62

que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación), toda vez que en el inmueble de referencia se llevó a cabo la ampliación de dos niveles adicionales en la azotea por parte del propietario del departamento 201, mismos que exceden lo niveles permitidos, sin contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 apartado A fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de junio de 2019, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Por lo que respecta a la materia de construcción, si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción, de la consulta a la herramienta electrónica Google Earth, se da cuenta de que realizaron trabajos de ampliación de 2 niveles en la azotea del inmueble investigado, mismos que no contaron con registro de manifestación de construcción correspondiente, toda vez que el propietario del departamento 201 no presento documentación alguna que acredite la legalidad de los trabajos de obra realizados, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia negar su emisión, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable. -----

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

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación HC/3/20 (Habitacional con Comercio y/o Servicios en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----
2. El inmueble investigado le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-87-SOT-62

ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación es colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. -----

3. Si bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron trabajos de construcción, de la consulta a la herramienta electrónica Google Earth, se da cuenta de que realizaron trabajos de ampliación de 2 niveles en la azotea del inmueble por parte del propietario del departamento 201, y hasta el último reconocimiento de hechos realizado, dicha ampliación se mantiene en las mismas condiciones. -----
4. El propietario del departamento 201, manifestó mediante escrito, haber llevado a cabo una obra consistente en la ampliación en el roof garden de su propiedad, con la finalidad de contar con un espacio de esparcimiento (habitable), sin presentar documentación alguna que acredite la legalidad la obra de ampliación. -----
5. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, cuentan antecedentes de emisión de dictamen técnico y/u opinión técnica y/o visto bueno para los trabajos de intervención que se realizaron en el inmueble de objeto de la investigación. -----
6. En razón de que el inmueble investigado incumple con la zonificación aplicable y no contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación), a efecto de que se cumpla con la zonificación aplicable al predio, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 apartado A fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 12 de junio de 2019, ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables; y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), toda vez que se llevó a cabo la ampliación de 2 niveles adicionales en la azotea del inmueble por parte del propietario del departamento 201, mismos que no contaron con registro de manifestación construcción correspondiente e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-87-SOT-62

para el inmueble objeto de denuncia negar su emisión, hasta en tanto se cumpla la con
zonificación aplicable. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la
Ciudad de México; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección
General de Gobierno, ambas de la Alcaldía 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento
Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

GP/RAGT/BCP