RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 19 DIC 2013.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-6-SOT-3, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de enero de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados públicos denunció ante esta Institución "(...) El INVI está realizando las construcción de (...) 63 viviendas (...) [colindante a un] inmueble catalogado por el INBA (...) desconocemos si cuentan con los permisos correspondientes (...) se ubica en Tlaxcala número 112, Col. Roma, Cuauhtémoc (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 14 de enero de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada debido a las posibles irregularidades en materia de construcción, falta de autorizaciones y la colindancia con un inmueble catalogado, por las actividades de obra nueva en Calle Tlaxcala número 112, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc.----------

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de enero de 2013: "(...) Se observa una estructura de concreto, constituida por 4 niveles, aún en etapa de construcción, con un avance aproximado del 80%, a un costado se observa un inmueble que presumiblemente es catalogado (...) al momento de la diligencia no se observan trabajos, sin embargo, sí se observó a personal en el primer nivel, quienes no quisieron recibir la notificación. Se observa una manta con los siguientes datos: Tipo de obra: Vivienda Habitacional de Interés Social 63 viviendas; Propietario: INVI; Domicilio: Tlaxcala #112, Del. Cuauhtémoc; Col. Roma Sur, 06760 México, D.F.; Aviso: A-009/PUUL/62/11; DRO: Gabriel Abrego Jardon DRO-1954. También se observa el nombre 'Construcciones ACFHEL, S.A. de C.V.'. Al interior de la construcción se observa material (cemento, arena) (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 14 de mayo de 2013: "(...) Se observa un inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados, puesto que ya presenta cancelería en ventanas y yeso en el interior de los departamentos. Al interior de la planta baja se observa a empleados de la obra manipulando el material de la construcción, se aprecian emisiones sonoras provenientes de martilleos al interior del inmueble, en el exterior se ubica un vehículo cargado con mangueras para instalación eléctrica. No se

aprecian datos del Registro de Manifestación de Construcción. Se aprecia una separación de colindancias en el costado oriente, con el inmueble catalogado, de aproximadamente 20 cms (...)".-------

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de agosto de 2013: "(...) Se observa un inmueble de 6 niveles de altura, en etapa de acabados, puesto que ya presenta cancelería, aplanado, pintura, en la planta baja aún se observan hules y papel cubriendo accesos y ventanas, en uno de estos accesos se observa la manta con los datos: 'Tipo de obra: Vivienda Habitacional de Interés Social 63 viviendas; Propietario: INVI; Domicilio: Tlaxcala #112, Del. Cuauhtémoc, Col. Roma Sur, 06760 México, D.F.; Aviso: A-009/PUUL/62/11; D.R.O. Gabriel Abrego Jardon DRO-1954 (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de agosto de 2013: "(...) Se accesa al inmueble objeto de investigación, al interior se observa un área de estacionamiento y pasillos, madera y arena (...) las personas que atienden la diligencia, ponen a la vista del personal adscrito (...) planos arquitectónicos del proyecto, Registro de Manifestación de Construcción y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, de lo que e proporcionan 2 copias simples del cuadro de datos de plano arquitectónico con clave A-3, el inmueble cuenta con 4 módulos, en la azotea se observa el cubo de escaleras, tinacos y calentadores solares, el proyecto cuenta con 63 viviendas y la obra actualmente se encuentra en fase de acabados; se permitió tomar placas fotográficas del interior del inmueble y azotea del mismo (...)".----

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de agosto de 2013: "(...) Nos constituimos en el acceso del inmueble señalado (...) ubicados en el costado poniente de la azotea (...) se observa el muro del inmueble denunciado, sin acabados o aplanado (...) el muro es confinado, de tabique, con castillos y trabes de concreto armado; en el extremo norponiente, se observa una separación de colindancias de aproximadamente 18 cms a una altura aproximada de 7 metros. En el extremo surponiente del inmueble, se observa una separación de colindancias de aproximadamente 7 cms, misma que se incrementa hasta 10 cms aproximadamente hacia el extremo suroriente. Ya ubicados en el patio de planta baja, se observa que el inmueble consta de 2 niveles de altura, en los cuales se ubican 8 departamentos en planta baja y 8 más en planta alta. Procedemos a ingresar al departamento que se ubica en el número 15, en el que se observa un entrepiso de bóveda catalana, en la cocina del mismo departamento se observan agrietamientos en el muro poniente, el cual es colindante con la construcción ejecutada en el número 112 de Calle Tlaxcala. Asimismo, en el muro poniente del cubo de escaleras que se ubica en el costado suroriente del inmueble, se observan grietas a 45°, con dirección suroriente. En el departamento 3 se observan grietas en muros de recámaras y de cocina, testigos de yeso sin daños, uno de ellos se encuentra despegado del muro que tiene grietas visibles. En la fachada principal del inmueble se observan grietas en la parte superior y un testigo de yeso agrietado. En el departamento número 3 se observa una separación del muro, en donde se observa que el ladrillo no está cuatrapeado (...)".----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio dirigido al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra realizada en el inmueble objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, sin haber podido ser notificado en el sitio, por lo que se contactó a la Dirección General y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos e Inmobiliarios del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, desarrolladores del proyecto, quienes proporcionaron a esta Subprocuraduría copia simple de memoria descriptiva y planos arquitectónicos del proyecto de mérito. Asimismo, el citado Instituto informó que se llevaban a cabo trabajos correspondientes a la terminación de la obra, así como las gestiones para la conexión definitiva de los servicios generales (agua, drenaje y energía eléctrica), una vez que se concluyeran los trabajos pendientes y se llevaran a cabo las conexiones de servicios por

las instancias correspondientes, se tendrían condiciones de llevar a cabo el trámite del visto bueno de seguridad y operación y aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del distrito Federal, con folio A-09/DOUL/62/11, de fecha 02 de febrero de 2011.----------

Derivado de lo anterior, en fecha 24 de septiembre de 2013, se llevó a cabo reunión de trabajo con personal adscrito a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos e Inmobiliarios del referido Instituto, a efecto de tratar sobre la obra ejecutada en el predio de Tlaxcala número 112, colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, en la que personal adscrito a la referida Dirección mostró al personal adscrito a esta Subprocuraduría, copia simple de reporte quincenal de ejecución de obra número 3, de fecha 29 de febrero de 2012, con un periodo comprendido del 01 de diciembre de 2011 al 29 de febrero de 2012, para los trabajos de edificación de 63 viviendas de interés social, 19 cajones de estacionamiento y sus obras complementarias y reporte de colindancias del predio en comento, de fecha 24 de noviembre de 2011.----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General del citado Instituto, remitir a esta Subprocuraduría, copia del reporte quincenal número 3, de fecha 07 de marzo de 2012 y del reporte de colindancias, de fecha 09 de noviembre de 2011, y en caso de contar con placas fotográficas de las colindancias del proyecto, obtenidas previamente a la ejecución del mismo y durante la recimentación de los inmuebles colindantes a la obra, remitir copia de las mismas. Al respecto, mediante oficio No. DG/00779/2013, de fecha 02 de octubre de 2013, remitió a esta Subprocuraduría copia simple del reporte del estado físico de las colindancias, del que se desprende lo siguiente: "(...) **Colindancia Oriente:** Esta colinda con el conjunto de departamentos de 2 niveles, se puede apreciar [que] sus muros (...) son de tabique rojo recocido y que no cuentan (...) con castillos de refuerzo, solo se ve la losa de entrepiso y la cubierta (...) se pueden apreciar algunas grietas en estos muros en planta baja, a lo largo de esta (...) se puede apreciar que tienen cimentación de piedra braza; **se recomienda al momento de excavar para esta colindancia hacer los últimos 40 cms, hacia la colindancia a mano y recimentar con malla electrosoldada y concreto de 8 cms de espesor, en secciones alternadas de 2.00 mts** (...)", (las negritas son nuestras).----------

Asimismo, remitió copia simple del reporte quincenal de ejecución de obra número 3, comprendido del 01 de diciembre de 2011 al 29 de febrero de 2012, en el que se indican las acciones realizadas para la protección a colindancias y la recimentación de las mismas, consistentes en **la excavación dejando ademes de suelo a cada 2 metros, para mantener la estabilidad de las colindancias, posteriormente se recimentaron los claros libres con malla electrosoldada y concreto, hasta cubrir toda la colindancia**.----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc*.- (of. PAOT-05-300/300-0110-2013, de fecha 14 de enero de 2013), Permitir a personal adscrito a esta Procuraduría, llevar a cabo la consulta de los expedientes formados en esa Dirección General con motivo de las obras de construcción en el predio de mérito. Mediante oficio DGODU/368/2013, de fecha 28 de enero de 2013, informó que para el inmueble ubicado en Calle Tlaxcala número 112, Colonia Roma Sur, no encontró antecedente alguno en materia de construcción.----------

A la *Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-743-2013, de fecha 27 de febrero de 2013), informar a esta Subprocuraduría, si el inmueble ubicado en Calle Tlaxcala número 110, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, está ubicado dentro de una zona de conservación patrimonial y si esa Dirección emitió visto bueno para la construcción de obra nueva en el predio ubicado en calle Tlaxcala número 112, de la misma colonia y Delegación, por colindar con un inmueble catalogado. Mediante oficio 0317-C/0185, de fecha 01 de marzo de 2013, informó que el inmueble ubicado en calle Tlaxcala número 110, colindante al inmueble investigado, está incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto; asimismo, el inmueble ubicado en Calle Tlaxcala número 112, no está incluido en la citada relación, sin embargo es colindante con el inmueble ubicado en Tlaxcala 110, por lo que, en fecha 30 de septiembre de 2004, emitió el oficio número 1672-C/885, solicitando verificación y suspensión de obra, sin obtener respuesta delegacional.----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc*.- (ofs. PAOT-05-300/300-745-2013, de fecha 27 de febrero de 2013, PAOT-05-300/300-1632-2013, de fecha 03 de mayo de 2013 y PAOT-05-300/300-2421-2013, de fecha 08 de julio de 2013), instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el inmueble de mérito, imponiendo las sanciones que resultaran procedentes, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. Mediante oficio JUDEL/316/2013, de fecha 26 de marzo de 2013, informó que se instruyó a personal del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, adscrito a esa Demarcación, realizar reposición de sellos de clausura número DC/DGJYG/SVR/RS/014/2013, el día 14 de marzo de 2013, turnándose copia del acta respectiva a la Subdirección de Calificación de Infracciones para su seguimiento; derivado de lo anterior, se solicitó a la referida Dirección General, informar el estado que guarda el expediente DC/DGJYG/SVR/RS/014/2013, y remitir copia de la resolución administrativa recaída a dicho expediente, así como de la resolución administrativa derivada de la visita de verificación solicitada por el Instituto Nacional de Bellas Artes mediante oficio 1672-C/885, de fecha 30 de septiembre de 2004.-------

Mediante oficio JUDEL/791/2013, de fecha 25 de julio de 2013, informó que se emitió resolución administrativa UCI/RA/276/2005, de fecha 18 de mayo de 2005, en la que se impuso una multa por la cantidad de $7,020.00 y la clausura total de la construcción, asimismo, se emitió acuerdo SCI/ACDO/1139/2012, de fecha 04 de julio de 2012, mediante el cual se dejaron sin efectos las sanciones impuestas mediante la resolución administrativa antes citada y se ordenó el retiro de los sellos de clausura, lo anterior con base en lo referido en el escrito de fecha 02 de julio de 2012, emitido por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, por medio del cual se informó que el predio cuenta con aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades folio 7543191GAMA09, asimismo, cumple con los programas y normas vigentes de ordenación en función a la zonificación de uso de suelo correspondiente.----------

A la *Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-744-2013, de fecha 27 de febrero de 2013), informara si esa Dirección emitió dictamen técnico u opinión para las actividades de construcción en el inmueble ubicado en calle Tlaxcala número 112, colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, por colindar con el inmueble catalogado que se ubica en el número 110 de la misma calle. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0332/12, de fecha 15 de marzo de 2013, informó que el inmueble de referencia se localiza en área de conservación patrimonial por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en áreas de actuación. Colindante con el inmueble Tlaxcala número 110 que se encuentra enlistado en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, Adicionalmente, envío copia simple de oficio número D-96/DSPM/1040/09, de fecha 30 de

julio de 2009, mediante el cual se emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición en una superficie total de 482.21 m^2; así como de oficio D-96/DSPM/1333/09, de fecha 08 de septiembre de 2009, por el cual se emitió el dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la construcción de 63 viviendas de interés social en cuatro módulos distribuidos de la siguiente manera: primer modulo de 4 niveles (p. b. + 3 niveles) con una altura máxima de 10.60 metros; segundo, tercero y cuarto módulos de 6 niveles (p. b. + 5 niveles) con una altura máxima de 15.60 metros.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-198-2013, de fecha 26 de febrero de 2013, notificado el mismo día, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 47, que para construir, el propietario, poseedor 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.----------

Por otro lado, el citado Reglamento establece en su artículo 62 fracciones I y VIII que, no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, entre otros para, las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, y en la obra pública que realice la Administración, ya sea directamente o a través de terceros.----------

Por otra parte, la Norma General de Ordenación número 26, establece que, para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área mínima, se determinara por territorio en dicha zonificación; el primero de los territorios es el área delimitada dentro del Circuito Interior con una zonificación H5/20, el segundo es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico con una zonificación H6/20 y el tercer territorio es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano, con una zonificación H/4/20. Partiendo de esa zonificación directa, de acuerdo a la ubicación del predio, para el primer territorio habrá un incremento de un nivel; para el segundo territorio, un incremento de 2 niveles y para el tercer territorio, un incremento de un nivel. Asimismo, establece que el precio final deberá comprobarse previo a la

obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. **En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la referida norma**. En el mismo sentido, establece que según el caso y la evaluación que haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, si el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos establecidos por la Norma, deberá entonces cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, o bien, de oficio reconocerse la anulabilidad o declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva.----------

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, al predio relacionado con la presente investigación le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m^2 del terreno). Asimismo, por localizarse dentro de los limites del 1er. Territorio de aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", comprendido dentro del Circuito Interior, se le asigna la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que se constató la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura (planta baja más 5 niveles), con un avance del 95%, puesto que se encontraba en etapa de acabados.----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevar a cabo la consulta de los expedientes formados en esa Dirección General con motivo de las obras de mérito, quien informó que no contaba con antecedentes para dicho predio.----------

No obstante lo anterior, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal proporcionó a esta Unidad Administrativa, copia simple de aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-009/DOUL/62/11, memoria descriptiva y planos arquitectónicos del proyecto, de los que se desprende que la obra consta de 63 viviendas distribuidas en 4 edificios de 4 y 6 niveles de altura, con una superficie total construida de 4,331.60 m^2 y una superficie libre de 260.07 m^2, equivalentes al 25% de la superficie total del predio.----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la misma Delegación, instrumentara visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación, por lo que esa Autoridad Delegacional informó que personal adscrito a esa demarcación, llevó a cabo reposición de sellos de clausura número DC/DGJYG/SVR/RS/014/2013, en este sentido, informó que mediante resolución administrativa UCI/RA/276/2005, emitida en fecha 18 de mayo de 2005, se impuso una multa por la cantidad de $7,020.00 y la clausura total de la construcción, sin embargo, se emitió acuerdo SCI/ACDO/1139/2012, de fecha 04 de julio de 2012, mediante el cual se dejaron sin efectos las sanciones impuestas en la resolución administrativa anteriormente señalada, toda vez que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal desahogó el requerimiento hecho por la Delegación Cuauhtémoc, presentando ante ésta última, aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades folio 7543191GAMA09, cumpliendo con la normatividad vigente.----------

Finalmente, mediante consulta realizada vía internet, se constató que los departamentos ubicados en Tlaxcala 112, tienen un costo comercial de $ 690,000.00 MXP, por lo que se encuentra dentro del rango de costos para vivienda de interés social y popular, establecido por la Norma General de Ordenación número 26.----------

En razón de lo anterior, no existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que la obra ejecutada en el predio de mérito respeta lo establecido por la zonificación H/6/20, aplicable al predio objeto de investigación, así como los costos de venta establecidos por la Norma General de Ordenación número 26.----------

Asimismo, toda vez que el predio objeto de investigación es promovido por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, mismo que ingresó ante la Delegación Cuauhtémoc, aviso de ejecución de obras que no requieren registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, para la ejecución de la obra en el sitio, se apega al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que no se infieren incumplimientos en materia de construcción.----------

Protección y separación de colindancias

El artículo 166 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas.----------

En este sentido, las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, establecen en su apartado 1.10. Separación de Edificios Colindantes, que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm. En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberá dejarse en la nueva construcción una distancia tal que la separación entre las dos construcciones no sea menor de la suma de las requeridas para cada una, según esta sección. Sólo será admisible dejar la separación requerida para la construcción nueva, cuando se tomen precauciones que, a satisfacción de la Administración, garanticen evitar daños por el posible contacto entre las dos construcciones durante un sismo. Asimismo, si se emplea el método simplificado de análisis sísmico, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de 50 mm, ni menor que la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007, 0.009 ó 0.012, según que la edificación se halle en las zonas I, II ó III, respectivamente.----------

Adicionalmente, el artículo 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que, deben investigarse el tipo y las condiciones de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y **desplomos**, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados desde el interior del inmueble marcado con el número 110, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, en el que se constató un inmueble de 2 niveles de altura, a base de muros de carga de tabique y entrepiso y azotea a base de bóveda catalana, sin contar con castillo ni columnas, constatando, en el extremo norponiente, una separación de colindancias de 18 cms aproximadamente a una altura aproximada de 7 metros. En el extremo surponiente del inmueble, se observa una

separación de colindancias de aproximadamente 7 cms, incrementándose a 10 cms hacia el extremo suroriente, zona en la que colinda con el inmueble de reciente construcción.----------

Sobre el particular, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, proporcionó a esta Subprocuraduría, copia del reporte de colindancias de fecha 09 de noviembre de 2011 y placas fotográficas obtenidas antes y durante los trabajos de recimentación y protección a colindancias, de lo que se desprende que el predio objeto de investigación colinda al oriente con un conjunto de departamentos de 2 niveles, con muros de tabique rojo recocido, que no cuentan con castillos de refuerzo, observando grietas a lo largo de los referidos muros, asentando también que el muro ubicado al suroriente del inmueble marcado con el número 110 de Calle Tlaxcala, se encontraba desplomado con anterioridad al inicio de los trabajos de construcción de obra nueva en el predio marcado con el número 112 de la misma calle.----------

Adicionalmente, el mismo Instituto proporcionó copia simple de la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos del proyecto, desprendiéndose que en el proyecto se estableció una separación de colindancias de 13 cms. respecto al inmueble ubicado en Tlaxcala número 110, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc.----------

En relación con lo anterior, el inmueble construido en Calle Tlaxcala número 112, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con una separación de colindancias en relación con el predio marcado con el número 110 de la misma calle, que va de los 7 a los 10 cms, por lo que no respeta la separación de colindancias establecida en el proyecto, la cual debió ser de 13 cms.----------

Ahora bien, no obstante que el muro suroriente del inmueble ubicado en Calle Tlaxcala número 110, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, **se encontraba desplomado** con anterioridad al inicio de la obra nueva en el predio marcado con el número 112 de la misma calle, era obligación de los ejecutantes de la obra considerar dicho desplome de conformidad con lo establecido por el referido artículo 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a efecto de lograr la separación de colindancias indicada en proyecto, que para el caso fue de 13 cms.----------

En razón de lo anterior, se observan incumplimientos en este sentido, toda vez que el inmueble ubicado en Calle Tlaxcala número 112, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, no respeto lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para el distrito Federal, respecto a la separación de colindancias, en particular con el inmueble marcado con el número 110 de la misma calle, pues se logró una separación de 7 cms en el costado suroriente y no así de 13 cms de acuerdo con proyecto.----------

Derivado de lo anterior, toda vez que el proyecto no cumple con lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Norma Técnica Complementaria para Diseño por Sismo del citado Reglamento, en relación con considerar el desplome del inmueble colindante ubicado en Calle Tlaxcala número 110, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, particularmente en la zona de la intersección de las colindancias sur y poniente del inmueble, así como por no contar con la separación de colindancias requerida, es necesario que se emita opinión técnica en materia de protección civil respecto a riesgo estructural, por parte de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal y la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, informando a esta Entidad el resultado de sus respectivas opiniones técnicas y en su caso las acciones establecidas para la mitigación del riesgo.----------

Colindancia con un inmueble catalogado

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 28 que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa y, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que se constató la ejecución de obra nueva, consistente en un inmueble con 4 niveles en el edificio con frente a Calle Tlaxcala y 6 niveles en los edificios que se ubican en la zona suroriente del predio. Al costado oriente de la obra, se encontró un inmueble de 2 niveles de altura, mismo que cuenta con características arquitectónicas relevantes, por lo que se infiere que es un inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes.----------

En este sentido, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que para el predio objeto de investigación, cuenta con antecedentes de los oficios D-96/DSPM/1040/09, de fecha 30 de julio de 2009, por el que se emitió dictamen favorable para llevar a cabo únicamente la demolición en una superficie total de 482.21 m^2 y D-96/DSPM/1333/09, de fecha 08 de septiembre de 2009, por el que se emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la construcción de 63 viviendas de interés social.----------

Por otro lado, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble ubicado Calle Tlaxcala número 112, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, no se encuentra incluido en su relación de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo es colindante con el inmueble marcado con el número 110 de la misma calle, mismo que se encuentra incluido en la citada relación, por lo que esa Dirección en fecha 30 de septiembre de 2004 emitió oficio número 1672-C/885, solicitando verificación y suspensión de obra, sin obtener respuesta delegacional.----------

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, remitir copia de la resolución administrativa recaída al expediente abierto con motivo de la visita de verificación solicitada por el Instituto Nacional de Bellas Artes mediante oficio 1672-C/885, de fecha 30 de septiembre de 2004, sin que a la fecha haya dado respuesta a dicha solicitud.----------

En razón de lo anterior, se observan incumplimientos por la ejecución de la obra en colindancia con un inmueble catalogado, toda vez que para la ejecución de la obra en el predio ubicado en Calle Tlaxcala número 112, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, no se contó con el visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, **por colindar** con un inmueble que se encuentra en la relación de ese Instituto de Inmuebles con Valor Artístico, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, remitir a esta Subprocuraduría, copia de la resolución administrativa emitida con motivo de la visita de verificación solicitada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, mediante oficio 1672-C/885, de fecha 30 de septiembre de 2004.----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Tlaxcala número 112, colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le asigna la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular".----------

2. La obra ejecutada en el predio de mérito es promovida por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, por lo que no requiere manifestación de construcción para su ejecución, contando con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-009/DOUL/62/11, ante la Delegación Cuauhtémoc, de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

3. La protección a colindancias para la ejecución del proyecto en Calle Tlaxcala número 112, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, consistió en la excavación, con ademes de suelo a cada 2 metros, para mantener la estabilidad de las colindancias y posteriormente se recimentaron los claros libres con malla electrosoldada y concreto, hasta cubrir toda la colindancia.----------

4. La obra ejecutada en el predio ubicado en Calle Tlaxcala número 112, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con separación de colindancias de 7 cms, lo que incumple la separación de colindancias de 13 cms establecida en proyecto respecto al inmueble colindante marcado con el número 110 de Calle Tlaxcala, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, lo que incumple la Norma Técnica Complementaria para Diseño por Sismo, apartado 1.10. Separación de edificios colindantes, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

5. En la ejecución del proyecto investigado ubicado en Calle Tlaxcala número 112, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, no se consideró el desplome del inmueble colindante ubicado en Calle Tlaxcala número 110, incumpliendo lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, particularmente en la zona de la intersección de las colindancias sur y poniente del inmueble citado en último término, a efecto de cumplir con la separación de colindancias de 13 cms.----------

6. En relación con los puntos 4 y 5 de este apartado, corresponde a la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal y a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, emitir opinión técnica en materia de protección civil respecto a riesgo estructural, por incumplir la separación de colindancias, que es de 7 cms, informando a esta Entidad el resultado de sus respectivas opiniones técnicas y en su caso las acciones que se establezcan para la mitigación del riesgo.----------

7. Para la ejecución de la obra de mérito, no se contó con el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, por colindar con un inmueble incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico de esa Instituto.----------

8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, remitir a esta Subprocuraduría, copia de la resolución administrativa emitida con motivo de la visita de verificación solicitada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, mediante oficio 1672-C/885, de fecha 30 de septiembre de 2004.----------

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 en 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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección de Protección Civil y la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y a la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal.----------

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 por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

XEMG/JELN/JAS