

Expediente: PAOT-2017-1356-SOT-583

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 AGO 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1356-SOT-583 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de mayo de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en calle Tabasco número 311, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitud de información y verificación, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y Construcción (demolición y obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de superficie de predio); le aplica la Norma de Ordenación número 4, se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere aviso de



intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

Cuenta con el Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo folio 47966-151GUFE16, de fecha 01 de agosto de 2016, el cual certifica la construcción máxima de 1,662.00 m2, y un máximo de trece viviendas. ---

Derivado del análisis multitemporal realizado por esta Entidad, realizado en el programa Google Maps con la herramienta Street View, se constató que en el año 2008, en el predio existía un inmueble de 2 niveles, aparentemente en uso (Ver imagen 1). -----



Imagen 1. Se observa el predio objeto de investigación en mes de septiembre de 2008, el cual consistía en 2 niveles.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, al interior se aprecia que **el inmueble preexistente fue demolido en su totalidad**; en el fondo del predio se observó la edificación de una obra nueva, la cual al momento lleva edificado dos niveles sobre el nivel de banquetta, cuenta con un letrero que refiere los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB-125-2016. (Ver imagen 2 y 3). -----



Imagen 2. Se observa que el inmueble preexistente fue demolido, existen tapiales delimitando el predio. (Reconocimiento de Hechos de fecha 05 de junio de 2017.)

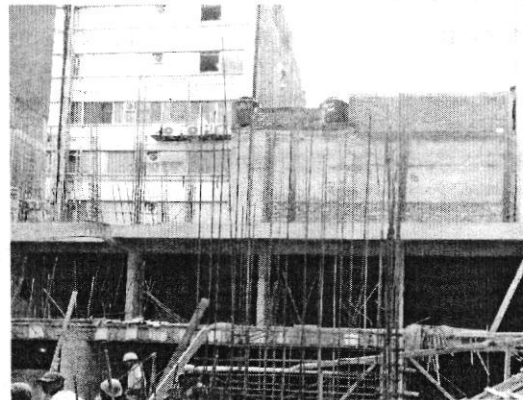


Imagen 2. Al interior del predio se están realizando actividades de obra nueva, se observa el desplante de un semisótano y el primer nivel. (Reconocimiento de Hechos de fecha 05 de junio de 2017.)

La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble se encuentra en el listado de elementos de Patrimonio Cultural Urbano de esa Secretaría, adicionalmente se encuentra en la relación de inmuebles de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Así también, informó que para el inmueble emitió dictamen técnico favorable condicionado para llevar a cabo la **demolición parcial** de una superficie de 386.90m² en 2 niveles, la **conservación, adecuación y restauración** de los espacios interiores en una superficie de 148.59 m² en dos niveles y la ampliación de construcción de obra nueva con una superficie de construcción de 1,415.55m²; posteriormente emite un nuevo dictamen en el que **condona la construcción de 21 cajones de estacionamiento**. -----

La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que mediante oficio número 1486-C/0897 de fecha 13 de julio de 2016, otorgó visto bueno para el proyecto de intervención en el predio, en el que se incluyó demolición parcial, la restauración de la fachada y la posibilidad de integrar obra nueva en el área restante del predio. Adicionalmente refirió que mediante vista técnica en el predio, constató que **se realizó la demolición total del inmueble**, lo que motivó que solicitara la intervención de la Dirección General jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, envió copia simple de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad "Demolición" folio 1325/2016, la cual fue vigente al 22 de octubre de 2016, para la **demolición parcial del inmueble**, con una superficie por demoler de 386.90 m²; del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-125-2016, vigente al 11 de octubre de 2019, para la **modificación y ampliación del inmueble**, en 5 niveles y 2 sótanos, con una superficie total de 1,415.55 m² s.n.b. (1,266.96 m², de ampliación y 148.59 m² de modificación), para la edificación de **26 oficinas y 2 locales comerciales**). -----

El titular del inmueble visitado, con la finalidad de acreditar las actividades de obra, presentó en copia simple las documentales antes descritas. -----

Del análisis a la información recabada, se desprende que las actividades de demolición total que se realizaron en el inmueble, no corresponden con lo autorizado por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con lo registrado en la Licencia de Construcción Especial registrada ante la Delegación Cuauhtémoc, toda vez que únicamente se autorizó la demolición parcial y la restauración del inmueble. -----

Adicionalmente, las actividades de construcción que se realizan en el predio (obra nueva), **no corresponden con lo registrado** en la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-125-2016, para la **modificación y ampliación del inmueble**, toda vez que en el predio **se ejecuta una obra nueva**, que al momento lleva edificados 2 niveles sobre nivel de banqueta. -----



Expediente: PAOT-2017-1356-SOT-583

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, con carácter de urgente realizar visita de verificación aplicando las medidas de cautelares y sanciones aplicables en el ámbito de sus atribuciones. Sin respuestas. -----

Por lo que, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----

Así también, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que lo registrado no cumple con lo ejecutado.** Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-125-2016, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

2.- Responsabilidad del Director Responsable de Obra

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Ing. Arq. Jorge Cervantes Jarquín, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1536, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-125-2016, para la **modificación y ampliación del inmueble** y en el inmueble se realizan actividades de obra nueva. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro DRO-1536, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en los artículos 32 y 33 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, con independencia de las responsabilidades derivadas de procesos de índole civil o penal. -----

A este respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1536, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Tabasco número 311, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de superficie de predio); le aplica la Norma de Ordenación número 4, se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que **el inmueble preexistente fue demolido en su totalidad**; en el fondo del predio se observó la edificación de una obra nueva, la cual lleva edificados 2 niveles sobre nivel de banquetta, cuenta con un letrero que refiere los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB-125-2016. -----
3. El predio cuenta con Autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la **demolición parcial y la restructuración del inmueble y ampliación** en el área restante. -----
4. Los trabajos ejecutados, consistieron en la **demolición total del inmueble preexistente**, los cuales fueron diversos a los declarados en la Autorización y Dictamen Técnico antes referidos. -----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----
6. Las actividades de demolición contaron con la Licencia de Construcción Especial folio 1325/2016, para la **demolición parcial del inmueble**, con una superficie por demoler de 386.90 m²; sin embargo **se realizó la demolición total del inmueble**, lo cual no se apega a lo manifestado en la Licencia de Construcción Especial. -----
7. Las actividades de obra que se realizan en el inmueble cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-125-2016, vigente al 11 de octubre de 2019, para la **modificación y ampliación del inmueble**, en 5 niveles y 2 sótanos, con una superficie total de 1,415.55 m² s.n.b. (1,266.96 m², de ampliación y 148.59 m² de modificación), para la edificación de 26 oficinas y 2 locales comerciales). -----
8. Las actividades de obra que se realizan en el predio **no corresponden con lo que se registró** en la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-125-2016. -----



Expediente: PAOT-2017-1356-SOT-583

9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de lo registrado no corresponde con lo ejecutado**, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB-125-2016, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
11. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1536, y determinar lo que en derecho corresponda. ----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMIG/IGP/AMC

