

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 2020**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-AO-53-SOT-45, relacionado con la investigación de oficio realizada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de septiembre de 2019, la Titular de esta Procuraduría emitió el Acuerdo mediante el cual se ordenó a esta Subprocuraduría llevar a cabo la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 150, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 23 de septiembre de 2019.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizó el reconocimiento de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis y VIII 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 investigaron presuntos incumplimientos en materia de construcción, no obstante derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, protección a colindancias y fusión de predios, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación), construcción, conservación patrimonial, protección a colindancias y fusión de predios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio ubicado en Calle Álvaro Obregón número 150, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/7/20 (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).



Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, se encuentra incluido en el Listado de Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y es colindante con los inmuebles ubicados en Álvaro Obregón número 146 y 152 así como Chihuahua 155 también incluidos en dicho Listado, por lo que adicionalmente, requiere de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un predio con un acceso vehicular, cuenta con letrero con información de licencia de construcción especial de demolición 922/2019, una persona que atendió la diligencia informó que se realizaron actividades de demolición y no cuentan con fecha de inicio de obra.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Poseedor, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentar pruebas que acrediten la legalidad de la obra.

En razón de lo anterior, mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2018, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría en idéntica fecha, quien se ostentó como copropietario del inmueble, presentó como medio probatorio, los siguientes documentos:

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 41211-151ECPA18D, con fecha de expedición 28 de enero de 2019, el cual certifica como aplicable la zonificación HO/7/20.
2. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4157/2018 de fecha 12 de octubre de 2018 el cual contiene Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de intervención consistente en la demolición parcial de una superficie de 39.80 m² en dos niveles, y el proyecto de conservación, re estructuración, restitución y restauración del inmueble, entre los ejes (1-3 y H-I) y la ampliación para comercio en 2 niveles y oficinas en 5 niveles, con una altura de 24.549 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie sobre nivel de banqueta de 1,209.95 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 216.15 m² para bodegas, sin proporcionar cajones de estacionamiento.
3. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2995/2019 de fecha 15 de octubre de 2019, el cual contiene la revalidación del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4157/2018.
4. Oficio número 2839-C/1837 de fecha 25 de octubre de 2018, el cual contiene Visto Bueno al proyecto de intervención que implica la conservación, re estructuración, restitución y restauración del inmueble con valor artístico, entre los ejes (1-3 y H-I), con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio.
5. Oficio número 2332-C/1345 de fecha 7 de octubre de 2019 el cual contiene prórroga al visto bueno emitido mediante oficio número 2332-C/1345.

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, colinda con los inmuebles ubicados en Avenida Álvaro Obregón número 146 y 152 y con el número 155 de la Calle Chihuahua, todos incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y dentro de sus archivos cuenta

con los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/4157/2018 y SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2995/2019 y proporcionó copia de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble de interés se encuentra incluido en la relación del INBAL de inmuebles con valor artístico y cuenta dentro de sus archivos, con los oficios número 2839-C/1837 y 2332-C/1345 y proporcionó copia de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.

De los documentos proporcionados por ambas autoridades se desprende que, en las memorias descriptivas existe una diferencia en cuanto a las superficies, tal y como se observa a continuación:

PROYECTO INBAL				
NIVEL	RENTABLE	SERVICIOS Y CIRCULACIONES	TERRAZA Y ÁREA LIBRE	TOTAL CONSTRUIDO
AZOTEA		23.54 m ²		23.54 m ²
NIVEL 6	128.22 m ²	23.54 m ²		151.76 m ²
NIVEL 5	128.22 m ²	23.54 m ²	14.18 m ²	151.76 m ²
NIVEL 4	142.41 m ²	23.54 m ²		165.95 m ²
NIVEL 3	142.41 m ²	23.54 m ²		165.95 m ²
NIVEL 2	142.41 m ²	23.54 m ²	26.52 m ²	165.95 m ²
NIVEL 1	102.34 m ²	90.27 m ²		192.52 m ²
PLANTA BAJA	102.24 m ²	90.27 m ²	49.20 m ²	192.52 m ²
SÓTANO 01				216.15 m ²
TOTAL	888.25 m²	321.78 m²	89.90 m²	1426.1 m²

PROYECTO SEDUVI				
NIVEL	RENTABLE	SERVICIOS Y CIRCULACIONES	TERRAZA Y ÁREA LIBRE	TOTAL CONSTRUIDO
NIVEL 6	122.7 m ²	24.26 m ²		146.96 m ²
NIVEL 5	122.7 m ²	24.26 m ²		146.96 m ²
NIVEL 4	122.7 m ²	24.26 m ²		146.96 m ²
NIVEL 3	122.7 m ²	24.26 m ²		146.96 m ²
NIVEL 2	122.7 m ²	24.26 m ²	14.35 m ²	146.96 m ²
NIVEL 1	122.7 m ²	24.26 m ²		146.96 m ²
PLANTA BAJA	110.7 m ²	39.65 m ²	41.08 m ²	162.35 m ²
SÓTAN O 01		39.65 m ²		196.95 m ²
SÓTAN O 02				196.95 m ²
TOTAL	846.9 m²	224.86 m²	55.43 m²	1426.00 m²

De lo anterior se observa que, si bien en ambos casos se respeta la superficie máxima de construcción, existe una diferencia en cuanto a las superficies proyectadas, a saber: por cuanto hace a la superficie rentable la diferencia es de 41.35 m², por cuanto hace a la superficie de servicios y circulaciones la diferencia es de 96.92 m², terraza y área libre la diferencia es de 34.47 m², así mismo, existe una diferencia en la superficie total construida en el proyecto presentado ante la SEDUVI, pues se proyectó un total de 1426.00 m² no obstante la sumatoria a las cantidades manifestadas da como resultado 1438.01 m², superficie que estaria rebasando la superficie máxima de construcción en 11.01 m².

Durante un último reconocimiento de hechos, se constató un predio delimitado por zaguarnes metálicos, al frente se observa solo una pequeña parte de un muro preexistente colindante con el predio ubicado en Álvaro Obregón número 152 y no se constataron actividades de construcción.

En conclusión, en materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial, el predio cuenta con Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que autorizan la demolición parcial de 39.80 m² en 2 niveles, el proyecto de intervención que implica la conservación, re estructuración, restitución y restauración del inmueble entre los ejes (1-3 y H-I) con posibilidad de incorporar obra nueva en la parte posterior del predio.



Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4, así como por cuanto hace a que los trabajos realizados se apeguen a lo autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

2.- En materia de construcción, protección a colindancias y fusión de predios.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior del predio se realizaron actividades de demolición, se conservó únicamente una pequeña parte del muro frontal, actualmente se encuentra libre de construcciones, así mismo, en la parte posterior del predio colindante con el predio ubicado en Álvaro Obregón 152 se observa un fusión física pues no existe una barda divisoria entre ambos inmuebles, cuenta con 2 individuos arbóreos en pie en la parte posterior y no se constataron actividades de construcción (obra nueva) durante las diligencias, no obstante se constató un letrero con información de ampliación de proyecto en el cual se considera la integración de un edificio de 7 niveles (2 comerciales y 5 para oficinas) así como 1 sótano.

En este sentido a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta únicamente con Licencia de Construcción Especial para demolición parcial en 2 niveles con una superficie total de demolición de 39.80 m². Constancia de alineamiento y número oficial folio 002225/2017; Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4157/2018; Proyecto de Protección a colindancias y Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Adicionalmente, como ya quedó referido en el apartado que antecede, se identificaron diferencias en cuanto a las superficies proyectadas en las memorias descriptivas del proyecto presentado ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y el presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En conclusión, en el pedido se pretende la construcción de un edificio de 7 niveles para albergar en los primeros 2 niveles comercio y en los 5 niveles restantes oficinas, no obstante, hasta el momento no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que, previo al inicio de los trabajos de construcción (obra nueva), el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así mismo, se presume una fusión con el predio ubicado en calle Álvaro Obregón número 152, Colonia Roma Norte Alcaldía Cuauhtémoc.

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, revisar que los datos y documentos presentados por el particular para el registro de Manifestación de Construcción sean acordes con el proyecto autorizado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Cabe señalar que del 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 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 Álvaro Obregón número 150, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc le corresponde la zonificación **HO/7/20** (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)-----

Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, se encuentra incluido en el Listado de Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y es colindante con los inmuebles ubicados en Álvaro Obregón número 146 y 152 así como Chihuahua 155 también incluidos en dicho Listado, por lo que adicionalmente, requiere de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

- 2 Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constataron trabajos de demolición en el inmueble, así como una fusión física en la parte posterior del predio colindante con el ubicado en Álvaro Obregón 15, actualmente el interior se encuentra libre de construcciones, no se constataron actividades de obra nueva, se conservó una pequeña parte del muro frontal del predio.-----
3. Cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para la demolición parcial de 39.80 m² y el proyecto de conservación, reestructuración, restitución y restauración del inmueble, entre los ejes (1-3 y H-I) y la ampliación para comercio en 2 niveles y oficinas en 5 niveles sin proporcionar cajones de estacionamiento. -----
4. Cuenta con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para el proyecto de conservación, reestructuración, restitución y restauración del inmueble con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4, así como por cuanto hace a que los trabajos realizados se apeguen a lo autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
6. El predio investigado, cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición parcial de una superficie de 39.80 m²; no obstante, hasta el momento de emisión del presente instrumento, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc para la incorporación de obra nueva. -----



7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, revisar que los datos y documentos presentados por el particular para el registro de Manifestación de Construcción sean acordes con el proyecto autorizado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a 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