



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-59-SOT-51

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 30 BIS 2, 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-AO-59-SOT-51, relacionado con la investigación de oficio iniciado en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 26 de septiembre de 2019, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial, ordenó el inicio de investigación de oficio a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a fin de constatar el cumplimiento a las disposiciones jurídicas en materia de construcción por las intervenciones físicas de modificación y/o remodelación que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Avenida Oaxaca 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, radicada por esta Subprocuraduría mediante acuerdo en fecha 10 de octubre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (modificación y/o remodelación). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó 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 de construcción (modificación y/o remodelación) y conservación patrimonial, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente, la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

1. En materia de construcción (modificación y/o remodelación) y conservación patrimonial

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/6/20** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-59-SOT-51

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente conformado 6 niveles cada uno, diligencia durante la cual no se observaron actividades de construcción en el inmueble, sin embargo se advierte que el inmueble cuenta con 2 frentes hacia Avenida Oaxaca y Calle Puebla, asimismo se encuentra la planta baja delimitada por tapias de madera, la fachada se encuentra cubierta con malla sombra y se observó la demolición parcial de muros en la azotea, exhibe una lona que refiere “(...) ESTE INMUEBLE AFECTADO POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2017 ES REHABILITADO CON RECURSO PÚBLICOS POR EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO A TRÁVES DE LA COMISIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN (...)”.

Al respecto, mediante oficio se solicitó al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, quien se ostentó como apoderada legal de la propietaria del predio investigado, mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2019, manifestó lo siguiente:

“(...) el inmueble se trata de una edificación que sufrió deterioros y afectaciones estructurales a consecuencia del fenómeno sísmico acontecido el 19 de septiembre de 2017; además, que el inmueble fue considerado por el Gobierno de la Ciudad de México, para estar dentro del programa de reconstrucción y que al día de hoy se encuentra realizando los trabajos de rehabilitación, puesto que ya se cuenta con los respectivos dictámenes, constancias y vistos buenos emitidos por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Alcaldía Cuauhtémoc, todas de la Ciudad de México, así como el Instituto Nacional de Bellas Artes (...)” (sic).

Y anexó, entre otras, copia de las siguientes documentales:

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2022/2018, de fecha 24 de mayo de 2018, referente a la Opinión Técnica en Área de Conservación Patrimonial para el proyecto de rehabilitación total del inmueble, consistentes en : saneamiento y rehabilitación y elementos de cimentación, mantenimiento correctivo y preventivo a la construcción ubicada bajo nivel de banqueta consistentes en renivelación de pisos, reforzamiento de columnas y muros con castillos, cadena de amarre, losas, instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y reposición de acabados a base de aplanados de cemento-arena y yeso en muros plafones.
- Oficio número 2502-C/1584, de fecha 18 de septiembre de 2018 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes.
- Oficio ISCDF-DG-CR-REH-2018/104, de fecha 31 de octubre de 2018, en el que se emite la Constancia de Registro de la Revisión por parte del Corresponsable en Seguridad Estructural del Proyecto Estructural de Rehabilitación por parte del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-59-SOT-51

- Oficio número DGODU/00158/2019, de fecha 15 de enero de 2019, aviso ante la Alcaldía Cuahtémoc. -----

En alcance a su escrito antes mencionado, mediante escrito de fecha de recibido en esta Procuraduría de 12 de noviembre de 2019, anexo lo siguiente: -----

- Oficio número 2516-C/1491, de fecha 31 de octubre de 2019, en el que el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura otorga visto bueno al proyecto de intervención que implica la conservación y restructuración de la cimentación y superestructura, la liberación de agregados discordantes, la adecuación, recuperación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo la recuperación de elementos y materiales originales, así como la conservación y restauración de las fachadas sobre la avenida Oaxaca y Calle Puebla incluyendo la recuperación de la azotea para la habilitación de una terraza. -----
- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/910/2019, de fecha 16 de abril de 2019, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emite opinión técnica en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2022/2018, de fecha 24 de mayo de 2018. -----

En este sentido, a solicitud de ésta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), por lo que previo a cualquier intervención que se pretenda realizar, deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como opinión técnica y/o Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esa Secretaría, asimismo emitió los oficios: SEDUVI/CGDAU/DPCU/2022/2018, de fecha 24 de mayo de 2018 y SEDUVI/CGDU/DPCUEP/910/2019, de fecha 16 de abril de 2019, los cuales coinciden en todas su partes con los presentados por los denunciados. -----

Asimismo en fecha 25 noviembre de 2019, la Secretaría antes mencionada, refirió que recibió solicitud de modificación del proyecto de rehabilitación y después de recibir dicha solicitud, mediante el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUE/3531/2019 del 29 de noviembre de 2019, se pidió documentación complementaria, adicionalmente con fecha 6 de diciembre de 2019, se ingresó a dicha Dirección un trámite para realizar obras mayores, mismo que se encuentra en proceso de revisión. -----

Por otro lado, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que emitió los oficio 2502-C/1584, de fecha 18 de septiembre de 2018 y 2516-C/1491, de fecha 31 de octubre de 2019, los cuales coinciden en todas las parte por los presentados por los denunciados. -----

En cuanto a la materia de construcción, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc, informó que emitió el oficio DGODU/00158/2019, de fecha 15 de enero de 2019, en donde se informa que puede iniciar trabajos de rehabilitación correspondientes durante una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha. -----

Así mismo, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), informó que emitió los siguientes oficios: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-59-SOT-51

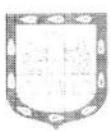
- Oficio ISCDF-DG-2017/1904, de fecha 20 de diciembre de 2017, en el cual se dictamino que el edificio se considera en RIESGO MEDIO, se deberá llevar a cabo en él un programa de monitoreo topográfico con la finalidad de corroborar sus valores de desplome y asentamientos diferenciales mediante su medición directa de manera periódica, con el fin de corroborar las magnitudes alcanzadas así como su evolución durante el monitoreo indicado, para de esta manera tomar las medidas correspondientes en consecuencia, debiéndose trabajar en forma paralela en un proyecto de reparación y reforzamiento de la edificación, avalado por un Corresponsable en Seguridad Estructural y de conformidad con el Artículo 139 del RCDF-2017, la edificación pertenece al Subgrupo B1 caso 6, por lo cual se debe proceder obligatoriamente de acuerdo con los establecido en los artículo 71 y 179 de dicho Reglamento.
- La constancia de Registro de la Revisión por parte del Corresponsable en Seguridad Estructural del Proyecto Estructural de Rehabilitación número ISCDF-DG-CR-REH-2018/104, de fecha 31 de octubre de 2018, fue emitida con base en el Artículo Sexto Transitorio de las Normas para Rehabilitación Sísmica de Edificios de Concreto dañados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, siendo la responsabilidad del Corresponsable en Seguridad Estructural (CSE) la revisión y firma del Proyecto conforme a las NTC-RESEE publicadas en la Gaceta Oficial de la CDMX del 15 de diciembre de 2017.

En relación con lo anterior, es importante señalar que de conformidad con el artículo 178 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, todo propietario o poseedor de un inmueble tiene obligación de denunciar ante la Delegación los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho inmueble, como los que pueden ser debido a efectos de sismo, viento, explosión, incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ella, o a deterioro de los materiales e instalaciones.

Adicionalmente, el artículo 224 del Reglamento en cita, establece que cuando la Administración tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico de la autoridad competente o de un Corresponsable en Seguridad Estructural o en Instalaciones o un Director Responsable de Obra, requerirá al propietario, poseedor o representante legal con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o **demoliciones necesarias, de conformidad con la Ley**.

En este sentido, el artículo 238 del mismo Reglamento, establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables.

Por otra parte, la entonces vigente Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 01 de diciembre de 2017, creada ante un suceso extraordinario como fue el sismo del 19 de septiembre de 2017, establece en su artículo 30 que para llevar a **cabo la rehabilitación**, se requerirá de un proyecto de reparación, reestructuración, rigidización o reforzamiento estructural, los dictámenes técnicos y la supervisión de los trabajos correspondientes por parte de un Director Responsable de obra y/o un Corresponsable en Seguridad Estructural. Todo lo anterior será financiado por el Gobierno de la Ciudad, a través del Fondo de Reconstrucción. Asimismo, el artículo 31 inciso C de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-59-SOT-51

la Ley en comento, establece que los criterios serán aplicables para inmuebles no habitables que pueden ser rehabilitados. -----

Asimismo, el artículo 32 de la Ley antes referida, establece que un Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Seguridad Estructural realizará el Dictamen Técnico en el inmueble afectado con el fin de clasificar el inmueble por el tipo de daño a que alude el presente capítulo. El dictamen deberá ser aprobado por la Comisión y publicado en la Plataforma CDMX. -----

Ahora bien, el artículo 93 de la Ley en comento, establece que los inmuebles del patrimonio cultural e histórico que hayan resultado con daños por el sismo, deberán contar el Dictamen Técnico, emitido por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones, además de las evaluaciones técnicas de las dependencias locales y federales correspondientes, a fin de coordinar su restauración e impedir su deterioro o destrucción sin una adecuada valoración y restauración. -----

Por otro lado, la vigente Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México publicada en la Gaceta oficial de la Ciudad de México el 07 de diciembre de 2018, establece en su artículo 4 que la Comisión es la instancia administrativa y operativa del Gobierno de la Ciudad de México, que tendrá las facultades necesarias para atender a las Personas Damnificadas por el Sismo y llevar a cabo la Reconstrucción, con el fin de lograr la Reconstrucción de la Ciudad. Será la encargada de coordinar, evaluar, ejecutar y dar seguimiento al Plan Integral para la Reconstrucción.-

Asimismo, el artículo 24 de la Ley antes referida, establece que el modelo de atención para rehabilitar, demoler y reconstruir vivienda multifamiliar, contemplará las siguientes etapas: -----

- a) La persona damnificada debe estar registrada en el Censo Social y Técnico. -----
- b) Contar con la Constancia de Acreditación de daños. -----
- c) Acreditar la propiedad, legítima posesión o causahabencia, a través de la Mesa Legal. -----
- d) Valoración y en su caso, aprobación por parte de la comisión y; -----
- e) Optar por algunas de las formas de organización, ya sea en sociedad en condominio o asociación civil o en su caso adquisición por vía de derecho público. -----

Asimismo, el artículo 32 de la ley en comento, establece que a los inmuebles del patrimonio cultural e histórico que hayan resultado con daños por el Sismo, deberán contar con el dictamen técnico, emitido por las instancias que así determinen las instancias federales competentes. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 25 de febrero de 2020, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al Portal para la Reconstrucción de la Ciudad de México (<https://reconstruccion.cdmx.gob.mx/>), en la que se constató que el inmueble objeto de denuncia se encuentra en la plataforma con la clave CUH_OAX_0031. -----

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-59-SOT-51

Es decir, se ubica dentro de los supuestos de aplicación de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que continúan los trabajos de rehabilitación del inmueble objeto de investigación, en los cuales se observó el retiro de acabados en el interior del inmueble, demoliciones parciales de muros en la azotea, así como retiro de puertas y ventanas. -----

En conclusión, los trabajos de intervención (rehabilitación) que se efectúan en el inmueble denunciado se encuentra sujeto a la aplicación de la entonces vigente Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente, por lo que conto con Dictamen Técnico por parte del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el cual determino que el inmueble cuenta con un **Riesgo Medio**. -----

Asimismo, para la realización de los trabajos de rehabilitación que se realizan actualmente el inmueble se encuentra sujeto a la vigente Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, por lo que cuenta con Constancia de Registro de la revisión por parte del Corresponsable en Seguridad Estructural del Proyecto Estructural de Rehabilitación emitida por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones, asimismo se encuentra en el Portal para la Reconstrucción de la Ciudad de México con la clave CUH_OAX_0031, y cuenta con Aviso para la realización de trabajos de rehabilitación ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, al ubicarse en Área de Conservación se encuentra sujeto a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cuenta con opinión técnica por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para los trabajos de rehabilitación en el inmueble. -----

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

- Al predio ubicado en Avenida Oaxaca número 31, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial e incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-59-SOT-51

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la realización de intervenciones en el inmueble, las cuales consisten en el retiro de acabados en interiores, demoliciones parciales de muros en la azotea, retiro de puertas y ventanas, asimismo exhibe una lona que refiere “(...)ESTE INMUEBLE AFECTADO POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2017 ES REHABILITADO CON RECURSO PÚBLICOS POR EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO A TRÁVES DE LA COMISIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN (...)”. -----
3. Los trabajos de rehabilitación que realizan en el inmueble objeto de investigación, se encuentran sujetos a los procedimientos que establecen la entonces vigente Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente, por lo que conto con Dictamen Técnico por parte del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el cual determino que el inmueble cuenta con un **Riesgo Medio** y con la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México vigente, por lo que cuenta con Constancia de Registro de la revisión por parte del Corresponsable en Seguridad Estructural del Proyecto Estructural de Rehabilitación emitida por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), asimismo se encuentra en el Portal para la Reconstrucción de la Ciudad de México con clave CUH_OAX_0031, y cuenta con Aviso para trabajos de rehabilitación ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
4. Cuenta con opinión técnica por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la realización de trabajos de rehabilitación del inmueble investigado, los cuales al momento se apegan a lo establecido en las autorizaciones. -----

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: -----

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/ING