RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintisiete de mayo de dos mil nueve. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 en apego al articulo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008 y 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-914-SOT-422, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de octubre de dos mil siete, una persona que no señala si otorga su consentimiento para la publicación de sus datos personales, presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que en el predio colindante a su domicilio, ubicado en la calle de Aguascalientes 217, colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se llevó a cabo en el año de dos mil cinco, la construcción de un edificio propiedad de Foro Arquitectónico, S.A. DE C.V., el cual, afectó su domicilio colapsando el muro de su casa, mismo que fue reparado, sin embargo, actualmente dicho muro se encuentra lleno de humedad y salitre, afectando otras habitaciones de la casa, por lo que "EXISTE UNA CLARA VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 141 Y 166 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN EN DONDE MENCIONA QUE EL ESPACIO ENTRE COLINDANCIAS DEBE ESTAR LIBRE. EN ESTE CASO EXISTE CONCRETO POR UNA ALTURA APROXIMADA DE 1.70METROS, LO CUAL ESTA SIRVIENDO COMO CUÑA" (sic). Adicionalmente en el predio se emite ruido proveniente de una bomba de agua eléctrica, que funciona a cualquier hora del día. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/2780/2007 del dieciséis de octubre de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-914-SOT-422; el acuerdo se notificó mediante oficio número PAOTDF/SOT/DESSROT/722/2007 del dieciséis de octubre de dos mil siete. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOTDF/SOT/2780/2007, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el veintidós de octubre de dos mil siete y el veintisiete de mayo de dos mil nueve, los reconocimientos de los hechos denunciados, constatando lo siguiente: --

Reconocimiento de hechos del veintidós de octubre de dos mil siete. ----------

> "(...) Me ubico en una casa habitación de cuatro niveles, Algunas paredes se encuentran fracturadas y húmedas con salitre. La mayoría de las habitaciones (salas, recamaras, comedor, baño, cuarto de

servicio) sus pisos y paredes presentan fisuras. Huele a humedad. Fuera de este domicilio, constato que hay 2 edificios que colindan con esta casa habitación. El que se encuentra del lado derecho 8 niveles de construcción son departamentos recién construidos, en virtud de que la pared que colinda con este predio aun tiene polines y su terminación tiene un acabado rústico. La separación de estos 2 domicilios es: en planta baja son 15 cm y en el cuarto nivel de 60 cm, el numero oficial que tienen los departamentos es el numero 217 de la calle de Aguascalientes. El edificio lado izquierdo tiene el Número 213. La separación que tiene es de aproximadamente un centímetro. No se constató ruido. Es importante señalar que entre los 2 predios 217 y 215 existe material de construcción." (sic). ----------

Reconocimiento de hechos del veintisiete de mayo de dos mil nueve. ----------

"(...) EL INMUEBLE DE 8 NIVELES PARCIALMENTE HABITADO, NO CUENTA CON UN TAPAJUNTAS DEL LADO QUE COLINDA CON EL INMUEBLE DE CUATRO NIVELES CON No. OFICIAL 215, EN DONDE SE OBSERVA UNA SEPARACIÓN DE MÁS DE 10 CENTÍMETROS APROXIMADAMENTE, CONSTATANDO EN ESA SEPARACIÓN LA ACUMULACIÓN DE BASURA DOMÉSTICA, ASIMISMO EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE No. 215 SE CONSTATA UN TAPAJUNTAS DE METAL, PERO SÓLO EN LA AZOTEA (...) SE OBSERVA QUE UN COSTADO DEL INMUEBLE CON No. 217 CUENTA CON POLINES (DE MADERA) Y NO TIENE ACABADO." ----------

Al respecto, el veinticinco de octubre de dos mil siete, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría escrito presentado por la persona denunciante, en el que se anexan copias de documentos que hacen referencia a las diversas diligencias realizadas por la Delegación Cuauhtémoc, con respecto al inmueble objeto de la denuncia, al cual recayó acuerdo PAOTDF/SOT/3256/2007 del veintiséis de noviembre de dos mil siete. ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/030/2008 del dos de enero de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, llevar a cabo las acciones de verificación respecto al material de construcción que obstruye las colindancias entre ambos predios, a fin de dar cumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En atención a la solicitud referida, el veintiocho de enero de dos mil ocho, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría, oficio JUDEL/041/2008 mediante el cual la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que: ----------

"(...) las actuaciones más relevantes sobre el estado procesal que guarda el expediente del inmueble ubicado en la calle de Aguascalientes número 217, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, motivo de la petición que nos ocupa. ----------

1.- Fecha de verificación: SVR/OVO/144/20074 13 de octubre de dos mil cuatro, SVR/OVO/217/2008 18 de julio de dos mil cinco, en virtud de existir oficio No. SPC/ER/476/2004 de fecha 27 de septiembre de 2004, que a la letra menciona: '...En atención a su petición de realizar una evaluación de riesgo y vulnerabilidad del inmueble de Aguascalientes número 215... debido a las obras que se realizan en la parte poniente'. ----------

2.- Con fecha tres de diciembre de dos mil cuatro, se emitió la resolución administrativa número UCI/RA/986/2004, en la cual se impuso como multa la cantidad de $9,048.00 (nueve mil cuarenta y ocho pesos 00/100 M.N.), en razón de no contar con extintores, botiquín de primeros auxilios, por contar con tapial fuera del alineamiento y por no contar con documentos en el momento de la visita de verificación en materia de obras. ----------

3.- El día dos de marzo de dos mil cinco se emitió medida de seguridad, con número UCI/ACDO/351/2005, en la cual se impone la suspensión total de la obra, medida que prevalecería hasta en tanto se realizaran los trabajos y acciones que corrigieran las causas que motivaron dicha medida, así como los trabajos constructivos necesarios para la reparación del inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 215, colonia Hipódromo, el cual fue dañado por los trabajos de construcción realizados en el inmueble en comento, derrumbando la barda del inmueble colindante, misma que fue ejecutada el día tres de marzo de dos mil cinco, mediante orden y acta número SVR/OSA/007/2005. ----------

4.- Con fecha primero de abril de dos mil cinco, se emitió acuerdo número UCI/ACDO/538/2005, en el que se ordena a la Subdirección de Verificación y Reglamentos la práctica de una visita de verificación complementaria a efecto de corroborar si los trabajos de reparación del predio colindante ya fueron subsanados en su totalidad (...) ----------

5. - Con fecha veinticinco de abril de dos mil cinco, se practicó la visita de verificación complementaria número SVR/OVC/100/2005, en la que se hace constar que los trabajos de reparación del predio colindante marcado con el número 215, de la calle Aguascalientes, colonia Hipódromo Condesa, no han sido subsanados en su totalidad, quedando pendiente colocación de espejos, colocación de piso, complemento de lambrín de madera, así como la restitución de los muebles afectados y limpieza en general. ----------

6.- Con fecha diez de mayo del año dos mil cinco, se emitió el acuerdo número UCI/ACDO/753/2005, en el que se ordenó la reposición de los sellos de suspensión de actividades del inmueble ubicado en Aguascalientes número 217, colonia Hipódromo Condesa, de esta Delegación, mismo que fue ejecutado el día diecisiete de mayo del dos mil cinco. ----------

7.- Con fecha veintinueve de julio del dos mil cinco se emitió acuerdo número SCI/ACDO/1969/2005, en el que se acumularon los expedientes SVR/OVO/144/2004 y el SVR/OVO/217/2005, en virtud de que los dos expedientes corresponden al mismo inmueble (...) acuerdo en el que se ordena la reposición de los sellos en el inmueble de referencia, mismo que fue ejecutado con fecha primero de agosto del año en curso. ----------

8.- Con fecha diecinueve de julio de dos mil seis compareció de manera voluntaria ante esta autoridad la (...) apoderada legal (...), con la finalidad de acreditar su personalidad e interés jurídico respecto del inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 215 (...) ----------

9.- Con fecha quince de agosto de dos mil seis se practicó la visita de verificación complementaria (...) a efecto de constatar los trabajos de reparación realizadas (sic) en el domicilio ubicado en la calle Aguascalientes número 215 (...) el verificador comisionado para tal efecto, asentó en el acta de visita de verificación complementaria que al no encontrarse persona alguna que atendiera la diligencia no fue posible constatar que dichos trabajos hayan sido realizados. ----------

10.- Con fecha dieciséis de agosto de dos mil seis, se emitió el acuerdo (...) mediante el cual se otorgó el levantamiento provisional de los sellos de suspensión de actividades, por un término de ocho días contados a partir de la fecha de notificación de dicho acuerdo, llevada a cabo el día dieciocho de octubre de dos mil seis, a efecto de que se realizaran los trabajos de retira (sic) y bombeo de cúmulo de agua en foso de elevador así como de bajadas pluviales y conexiones, colocación de tapa junta en predio colindante de Aguascalientes numero 219. ----------

11.- Con fecha veinte de octubre de dos mil seis se dictó el acuerdo (...) mediante el cual se ordena (...) proceda a reponer nuevamente los sellos de suspensión total de la obra del inmueble (...) toda vez que ha transcurrido el término de ocho días hábiles a que se refiere el punto anterior. ----------

12.- Siendo las doce horas del día veintidós de febrero del año dos mil siete, día y hora señalados para que tuviera verificativo la comparencia ordenada (...) comparecieron ante la presencia de la que suscribe, los CC. Jesús Mijares Malagón en su carácter de Apoderado Legal del Foro Arquitectónico S.A. de C.V. propietaria del inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 217, colonia Hipódromo, (...) [y] apoderada legal (...) propietario del inmueble ubicado en la calle de Aguascalientes, número 215, colonia Hipódromo. ----------

En este acto (...) apoderada legal del (...) propietario del inmueble ubicado en la calle de Aguascalientes número 215, colonia Hipódromo, adquirió el compromiso de permitir el acceso el día jueves primero de marzo a las diez horas con treinta minutos, al domicilio de referencia, previa identificación, al Ingeniero Correa Domínguez Carlos Augusto, Corresponsable en Seguridad Estructural con número de registro C/SE0093, así como a sus asistente el Ingeniero Fidel Cuevas Calcino, con la finalidad de que practicaran un dictamen en seguridad estructural en el inmueble que fue afectado con motivo de la construcción que se ejecutó en el inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 217, colonia Hipódromo, a efecto de determinar si ya habían sido realizados los trabajos de reparación del muero afectado y si existían alguna afectación estructural del mismo (...) -----

De igual forma, Foro Arquitectónico S.A. de C.V. propietaria del inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 217, colonia Hipódromo, por conducto de su Apoderado Legal (...) adquirió el compromiso y la obligación de presentar al Corresponsable de Seguridad Estructural, al inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 215, colonia Hipódromo, para la realización del dictamen antes mencionado en el lugar y hora señalados y reparar en su totalidad los daños que en su caso se detecten con motivo de dicho peritaje. ----------

13.- Con fecha veintidós de febrero de dos mil siete, se emitió acuerdo (...) mediante el cual se conmina a los comparecientes (...) a cumplir con los compromisos adquiridos durante la comparecencia (...) se ordena (...) la realización de una visita de verificación complementaria el día jueves primero de marzo del año en curso a las diez horas con treinta minutos, en el inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 215, colonia Hipódromo a efecto de comprobar que se cumpla con todo lo establecido en el punto anterior. ----------

14.- Con fecha primero de marzo de dos mil siete, (...) se practicó la visita de verificación complementaria (...) al inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 215 (...) asentándose en el acta (...) el debido cumplimiento a los compromisos contraídos por los comparecientes. ----------

15.- Con fecha catorce de marzo de dos mil siete, se emitió el acuerdo (...) mediante el cual se ordena el levantamiento definitivo del estado de suspensión de actividades que imperaba en el inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 217 (...) en virtud de que ha dado el debido cumplimiento a lo ordenado en la resolución administrativa número UCI/RA/986/2004, de fecha tres de diciembre de dos mil cuatro y el acuerdo número UCI/ACDO/351/2005, de fecha dos de marzo de dos mil cinco, en el sentido de haber pagado la totalidad de las multas impuestas y haber realizado los trabajos de reparación al inmueble afectado, (...) en los términos a que se refiere el dictamen técnico emitido por el Corresponsable en Seguridad Estructural, Ingeniero Carlos A. Correa Domínguez, (...) ----------

En tal virtud, le informo que a la fecha han sido agotadas todas y cada una de las etapas relativas al procedimiento administrativo que se ventiló con motivo de las órdenes de visita de verificación citadas,

por lo que las actuaciones en el expediente de referencia, se tienen como total y definitivamente concluidas una vez que se levantó definitivamente el estado de suspensión de actividades que imperaba en el inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 217 (...) mediante acuerdo número SCI/ALD/495/2007, de fecha catorce de marzo de dos mil siete; por lo que al procedimiento administrativo se refiere, ésta Autoridad ha resuelto definitivamente, con estricto apego a la normatividad aplicable dentro de las atribuciones que legalmente le corresponden. ----------

(...)"

No obstante lo anterior, mediante oficio PAOTDF/SOT/838/2008, del seis de marzo de dos mil ocho, reiteró a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación respecto del material de construcción que obstruye las colindancias entre los predios ubicados en la calle Aguascalientes, sin embargo, mediante oficio JUDEL/377/2008 recibido en esta Subprocuraduría el veintiocho de julio de dos mil ocho, se informó que esa Delegación "(...) se encuentra impedida para atender su petición, toda vez que de conformidad con lo establecido por el artículo 8 de la Ley de procedimiento Administrativo del Distrito Federal, el procedimiento de verificación que le fue debidamente precisado en el diverso número JUDEA/041/2008 de fecha 23 de enero de 2008, goza de la presunción de legalidad respectiva y en el momento procesal oportuno fue atendida la problemática que generó el inmueble ubicado en el 217 de la dirección antes precisada y al cual se le impusieron las sanciones administrativas a que hubo lugar (...)" ----------

El catorce de abril de dos mil ocho, la persona denunciante, presentó escrito solicitando copias certificadas de diversos documentos que forman parte del expediente citado al rubro, al cual recayó acuerdo PAOTDF/SOT/1495/2008 del dos de mayo de dos mil ocho. ----------

El veintinueve de marzo de dos mil ocho se recibió escrito de la persona denunciante mediante el cual hace una ampliación a su escrito de denuncia, en específico lo relacionado con los artículos 68, 79, 123 y 229 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; anexando copias simples de actuaciones realizadas ante la Delegación Cuauhtémoc, al cual recayó el acuerdo PAOT/300-2185-2008 del veinticinco de junio de dos mil siete. ----------

El veinticinco de agosto de dos mil ocho, se realizó un segundo reconocimiento de hechos, en el cual personal adscrito a esta Subprocuraduría constató lo siguiente: "LA EXISTENCIA DE UN INMUEBLE DE OCHO NIVELES PARCIALMENTE HABITADO EN DONDE SE OBSERVA QUE EN SU PARTE COLINDANTE ESTE, EXISTE OTRO INMUEBLE DE 4 NIVELES, EL CUAL SE OBSERVA UNA SEPARACIÓN DE MAS DE 10 CENTÍMETROS APROXIMADAMENTE ENTRE ELLOS (INMUEBLE CON No. OFICIAL 215), ASIMISMO SE OBSERVA QUE NO EXISTE UN TAPAJUNTAS ENTRE LA SEPARACIÓN PROPICIANDO LA ACUMULACIÓN DE BASURA, ASI COMO SE CONSTATA CONCRETO DENTRO DEL ESPACIO DE SEPARACIÓN ENTRE AMBOS INMUEBLES" (sic) ----------

Mediante oficio PAOT/300/3676/2008 del diecinueve de septiembre de dos mil ocho, se reiteró a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación, respecto al terminado de la pared colindante al número 215 y a la falta de tapajuntas y del material que obstruye las colindancias entre los predios ubicados en calle Aguascalientes, en

términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; lo anterior se solicitó nuevamente mediante el oficio PAOT/300/4677/2008 del dos de diciembre de dos mil ocho. ----------

En atención a la solicitudes anteriores, se recibió el veintiséis de enero de dos mil nueve en las instalaciones de esta Subprocuraduría, oficio JUDEL/052/2009 en el que se informa que "mediante diverso JUDEL/377/2008, se le informó que esta Delegación se encuentra impedida para atender su petición, toda vez que de conformidad con lo establecido con el artículo 8 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, ya fue instaurado el procedimiento de verificación que le fue debidamente precisado en el diverso número JUDEL/041/2008 de fecha 23 de enero de 2008, ya que en el momento procesal oportuno, fue atendida la problemática que generó el inmueble ubicado en el 217 de la dirección antes precisada y al cual se le impusieron las sanciones administrativas a que hubo lugar (...) No obstante lo anterior le informo que el 5 de septiembre de 2008, mediante la orden número SVR/OVO/230/2008, se practicó una nueva visita de verificación por las consideraciones expuestas en ella, y a la cual le recayó la resolución número SCI/RA/678/2008 de fecha 6 de octubre de 2008, misma que contiene la sanción que en derecho procedió." ----------

Por lo expuesto, el veintiséis de febrero de dos mil ocho, mediante el oficio PAOT-05-300/300/740/2009, se solicitó a la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, permita a personal adscrito a esta Subprocuraduría, conocer el expediente relacionado con la resolución número SCI/RA/678/2008 del seis de octubre de dos mil ocho. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300/1117/2009 del diecinueve de marzo de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, copia simple de la Resolución Administrativa número SC/RA/678/2008 del seis de octubre de dos mil ocho, relacionada con el expediente SVR/OVO/230/2008; la cual fue remitida a esta Subprocuraduría el veintiuno de abril de dos mil nueve, mediante el oficio JUDEL/334/2009 del veinte de abril de dos mil ocho, suscrito por la Lic. Noranelly González Gaona, Directora General Jurídica y de Gobierno en la citada Delegación. ----------

Mediante oficio PAOT/300-3963-2008 del nueve de octubre de dos mil ocho, se informó al Director Responsable de Obra y/o Encargado de las obras y/o Administrador del inmueble motivo de la denuncia, sobre la investigación de la denuncia relacionada con el expediente citado al rubro, y se le solicitó presentarse a comparecer y presentar las pruebas que a su derecho convinieran, con respecto al cumplimiento de los artículos 141 párrafo segundo y 166 párrafo tercero del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que establecen la separación que deben dejarse en colindancia y juntas de construcción, así como de que los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio, deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas entre ellos, sin que a la fecha se haya atendido tal requerimiento. ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/8672007, del veintisiete de noviembre de dos mil siete, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. -------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos investigados en el presente expediente se refieren a posibles incumplimientos a los artículos 68, 70, 123, 141, 166 y 229 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por la construcción ubicada en Aguascalientes 217, colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc. ----------

En materia de Construcción.- El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 68, que el propietario o poseedor de una instalación o edificación recién construida, referidas en los artículos 69 y 90 relativas a las edificaciones de riesgo alto y 139 de este Reglamento, debe presentar junto con el **aviso de terminación de obra** ante la Delegación respectiva, el **Visto Bueno de Seguridad y Operación** con la responsiva de un Director Responsable de Obra y del o los Corresponsables, en su caso. ----------

Por otro lado, el artículo 70 prevé que recibido el aviso de terminación de obra, así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación en su caso, la Delegación **otorgará la autorización de uso y ocupación**, para lo cual el propietario o poseedor se constituirá desde ese momento, en los términos del artículo 68 de este Reglamento, en el responsable de la operación y mantenimiento de la construcción, a fin de satisfacer las condiciones de seguridad e higiene; la cual se otorgará en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de que se hubiere presentado el aviso de terminación de obra. Transcurrido dicho plazo sin que exista resolución de la autoridad, procederá la afirmativa ficta, y en su caso, la Delegación autorizará diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, habitabilidad e higiene, se respeten las restricciones indicadas en el resultado del Sistema de Información Geográfica, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, la constancia de alineamiento y las características de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial respectiva, y las tolerancias que fijan este Reglamento y sus Normas. ----------

El artículo 123 del citado Reglamento establece que las **fachadas de colindancia** de las edificaciones de cinco niveles o más que formen parte de los paramentos de patios de iluminación y ventilación de edificaciones vecinas deben tener **acabados de color claro**. ----------

Asimismo, el citado Reglamento prevé en su artículo 141 que toda edificación debe **separarse de sus linderos** con **predios vecinos** la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción. Las **separaciones** que deben dejarse **en colindancias y juntas de construcción** se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales. --------

En este sentido, el artículo 166, prevé que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. 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. Los **espacios** entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar **libres de todo material**, debiendo **usar tapajuntas** entre ellos. ----------

Finalmente el Título Octavo del Reglamento en cita, en su capítulo único del uso y conservación de predios y edificaciones prevé en el artículo 229 que la Delegación establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal, deben cumplir los inmuebles cuando, produzcan **humedad, salinidad**, gases, humos, polvos, ruidos, cambios importantes de temperatura, malos olores, u otros efectos perjudiciales o molestos que puedan ocasionar daño al medio ambiente, a terceros en su persona, sus propiedades o posesiones. ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados, se constató que efectivamente existe material de construcción entre los predios (215 y 217), en la separación de colindancias, además de que la barda del predio objeto de la denuncia no tiene acabados. ----------

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, llevar a cabo las acciones de verificación respecto al material de construcción que obstruye las colindancias entre ambos predios, a fin de dar cumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que la citada área informó que había realizado diversas diligencias en el predio, entre las que se encuentra la imposición de una sanción consistente en multa, el tres de diciembre de dos mil cuatro, impuesta mediante la resolución administrativa UCI/RA/986/2004, en razón de no contar con extintores, botiquín de primeros auxilios, por contar con tapial fuera del alineamiento y por no contar con documentos en el momento de la visita de verificación en materia de obras. En el año dos mil cinco, emitió medida de seguridad consistente en suspensión total de obra en tanto se realizaran los trabajos y acciones que corrigieran las causas que motivaron dicha medida, así como los trabajos constructivos necesarios para la reparación del inmueble ubicado en la calle Aguascalientes número 215; en abril del mismo año, practicó visita de verificación en la que se constató que los trabajos en el predio no habían sido subsanados en su totalidad, por lo que se ordenó la reposición de sellos de clausura en dos ocasiones; sin embargo se otorgó el levantamiento provisional a efecto de que se realizaran los trabajos de retiro y bombeo de cúmulo de agua en foso de elevador, así como de bajadas pluviales y conexiones, y colocación de tapa junta en predio colindante de Aguascalientes numero 219; sellos que fueron colocados nuevamente en octubre de ese año. Posteriormente se llevó a cabo una comparecencia del Apoderado Legal del Foro Arquitectónico S.A. de C.V. propietario del inmueble objeto de la denuncia ubicado en la calle de Aguascalientes número 217, y la apoderada legal del propietario del inmueble ubicado en el número 215 de la misma calle, ante la delegación, diligencia durante la cual se acordó practicar un dictamen en seguridad estructural en el inmueble afectado. En febrero de dos mil siete se emitió acuerdo para realizar visita de verificación, para constatar el cumplimiento del acuerdo firmado durante la citada comparecencia, lo cual se corroboró. Así, en marzo del mismo año, se ordenó el levantamiento definitivo del estado de suspensión de actividades, en virtud de que se ha dado el debido cumplimiento a lo ordenado en la resolución administrativa número UCI/RA/986/2004, del tres de diciembre de dos mil cuatro y el acuerdo número UCI/ACDO/351/2005, del dos de marzo de dos mil cinco, en el sentido de haber pagado la totalidad de las multas impuestas y haber realizado los trabajos de reparación al inmueble afectado, en los términos a que se refiere el dictamen técnico emitido por el Corresponsable en Seguridad Estructural, Ingeniero Carlos A. Correa Domínguez, por lo que se tenía el asunto como total y definitivamente concluido. ----------

En este sentido, es oportuno señalar que en ningún momento la autoridad delegacional, realizó visita de verificación por el incumplimiento a los artículos 141 y 166 del Reglamento de

Construcciones para el Distrito Federal, que dieron inicio a la denuncia ciudadana que se investiga y que en su momento, le solicitó esta Procuraduría, ni tampoco por lo relativo a los artículos 68, 79, 123 y 229 del citado Reglamento, relativos a la ampliación de denuncia realizada por la persona denunciante, por lo que esta Unidad Administrativa reiteró la solicitud respectiva, sin embargo, el veintiocho de julio de dos mil ocho, la Delegación informó que "(...) se encuentra impedida para atender su petición, toda vez que de conformidad con lo establecido por el artículo 8 de la Ley de procedimiento Administrativo del Distrito Federal, el procedimiento de verificación que le fue debidamente precisado en el diverso número JUDEA/041/2008 de fecha 23 de enero de 2008, goza de la presunción de legalidad respectiva y en el momento procesal oportuno fue atendida la problemática que generó el inmueble ubicado en el 217 de la dirección antes precisada y al cual se le impusieron las sanciones administrativas a que hubo lugar (...)" ----------

Igualmente, en enero del presente año, informó que se encontraba impedida para atender la petición, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, ya que había sido instaurado el procedimiento de verificación y que en el momento procesal oportuno, fue atendida la problemática que generó el inmueble ubicado en el número 217 de Aguascalientes, al cual se le impusieron las sanciones administrativas a que hubo lugar, pero que no obstante lo anterior, el cinco de septiembre de dos mil ocho, practicó una nueva visita de verificación mediante la orden número SVR/OVO/230/2008, respecto al cumplimiento del aviso de terminación de obra del citado inmueble, y al cual le recayó la resolución número SCI/RA/678/2008 del seis de octubre de dos mil ocho, misma que contiene la sanción que en derecho procedió, consistente en una multa de $5,259.00, al Director Responsable de Obra del predio en comento, por la existencia de violaciones cometidas al artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En este sentido, se infiere que la Delegación Cuauhtémoc realizó diversas visitas de verificación que recayeron en la imposición de medidas y sanciones para el propietario del predio y/o el Director Responsable de Obra del inmueble objeto de la denuncia, por no contar con extintores, botiquín de primeros auxilios, por contar con tapial fuera del alineamiento y por no contar con documentos en el momento de la visita de verificación en materia de obras, así como por derribar la barda del predio vecino y por incumplir con el aviso de terminación de obra, no se realizó alguna relacionada con hechos denunciados tales como: la falta de Visto Bueno de Seguridad y Operación y acabados de fachada en color claro; separación de linderos con predios vecinos, libres de todo material utilizando tapajunas entre ellas; así como por lo relativo a las medidas de protección, cuando se produce humedad y salinidad; obligaciones también previstas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que a la fecha el inmueble objeto de la denuncia se encuentra incumpliendo con ellas. ----------

Por lo anterior, es necesario que la citada Delegación realice las acciones correspondientes en el ámbito de su competencia para asegurar que la construcción ejecutada en Aguascalientes No. 217, cumpla con lo previsto en los artículos 68, 123, 141, 166 y 229 del Reglamento de Construcciones, ya que a la fecha de la emisión de la presente, se encuentra incumpliendo. ----------

Del Director Responsable de Obra. Conforme lo establecido en el artículo 7 fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 32 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con

autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento en comento y demás disposiciones aplicables. ----------

Asimismo, el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé como obligaciones del Director Responsable de Obra, entre otras, dirigir y vigilar las obras asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental del Distrito Federal y demás disposiciones entre otras las relativas al diseño urbano, vivienda, y construcción. ----------

Aunado a lo anterior, la fracción III del artículo y reglamento en cita, señala que el Director Responsable de Obra, tiene la obligación de responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones, precisando que en caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Delegación correspondiente. ----------

En ese orden de ideas, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa se desprende que el Director Responsable de Obra es la persona encargada de vigilar que el proyecto, que se lleva a cabo en la calle Aguascalientes 217, colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, cumpla con todos los requisitos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En este sentido, el artículo 252 del Reglamento en cita, prevé que se sancionará con multa equivalente de 200 a 500 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al Director Responsable de Obra y al Corresponsable, cuando no se cumpla con lo previsto por el artículo 35 citado. ----------

Al efecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, prevé en su artículo 95 Bis, las sanciones de carácter administrativo previstas para los Directores Responsables de Obra Corresponsables y Peritos, según la gravedad de la falta consistentes en: Amonestación por escrito; Multa; Suspensión temporal del registro y Cancelación del registro. La imposición de las sanciones previstas en este artículo, no exime al infractor de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. ----------

En razón de lo anterior, esta Unidad Administrativa dará vista de la responsabilidad del Director Responsable de Obra en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, a efecto de que dicha autoridad en el ámbito de sus atribuciones determine las sanciones que estime procedentes, para el Ing. Fernando Francisco Varela Cabral del Hoyo con número de registro 0768, Director de la obra objeto de la denuncia. ----------

Asimismo, se remitirá el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para que de estimar que se cuentan con los elementos suficientes inicie la denuncia penal correspondiente. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: ----------

1. La Delegación Cuauhtémoc realizó diversas visitas de verificación que recayeron en la imposición de medidas y sanciones para el propietario del predio y/o el Director Responsable de Obra del inmueble objeto de la denuncia, pero no se realizó alguna relacionada con los siguientes hechos denunciados: la falta de Visto Bueno de Seguridad y Operación y acabados de fachada en color claro; separación de linderos con predios vecinos, libres de todo material utilizando tapajunas entre ellas; así como por lo relativo a las medidas de protección, cuando se produce humedad y salinidad; obligaciones previstas en los artículos 68, 123, 141, 166 y 229 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que a la fecha el inmueble objeto de la denuncia se encuentra incumpliendo con ellas. --------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Que la construcción del edificio ubicado en calle Aguascalientes 217, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, incumple con diversas obligaciones previstas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, no obstante que la Delegación Cuauhtémoc le impuso diversas sanciones al propietario del predio y/o al Director Responsable de Obra del inmueble. ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, para que realice las acciones que estime procedentes a fin de garantizar que el propietario y/o responsable del inmueble ubicado en Aguascalientes No. 217, cumpla con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, particularmente por lo que hace a los artículos 68, 123, 141, 166 y 229, informando a esta Unidad Administrativa de las consideraciones tomadas al efecto y a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, a efecto de que dicha autoridad en el ámbito de sus atribuciones determine las sanciones que estime procedentes, para el Ing. Fernando Francisco Varela Cabral del Hoyo con número de registro 0768. ----------

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III en apego al articulo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para que analice si existen los elementos suficientes para iniciar la denuncia penal correspondiente, respecto de la actuación del Director Responsable de Obra en cuestión. ----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------



C.c.p.- **Mtra. Diana Ponce Nava.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

LVAA/CRC/MJS