



Expediente: PAOT-2019-1404-SOT-579

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 OCT 2019

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1404-SOT-579, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de abril de 2019, 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 pública, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de construcción (ampliación) y separación de colindancias, por los trabajos que se realizan en Baja California número 53-Bis, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de mayo de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 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 (conservación patrimonial) y construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este



Expediente: PAOT-2019-1404-SOT-579

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

1.- En materia de Desarrollo Urbano (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 HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc; asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

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 el **inmueble objeto de investigación colinda con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial**, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 8 niveles completamente construido, durante la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de construcción (ver imagen 1).

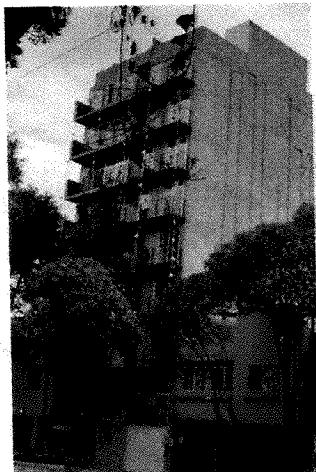
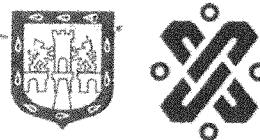


Imagen 1 PAOT Reconocimiento de Hechos de fecha 31 de mayo de 2019
Inmueble de 8 niveles totalmente construido.



Expediente: PAOT-2019-1404-SOT-579

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, mediante escrito de fecha 20 de junio de 2019, una persona que se ostentó como Administrador Único de la empresa ROMA 53 S.A. de C.V., ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, ninguna de ellas relacionada con los Dictamen Técnico, vistos buenos y/o autorización en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial). -----

Por lo anterior, Personal Adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta de expediente en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, obteniendo copias simples de diversas documentos integran el expediente formado de la Manifestación de Construcción de la obra objeto de denuncia, entre otras, se desprenden las siguientes documentales: -----

- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial de fecha 08 de septiembre de 2015 bajo el número de folio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2198/2015. -----
- Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 10022-151INPA16D de fecha 18 de mayo de 2016 que acredita la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Del análisis de las documentales antes referidas, se desprende que el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial de fecha 08 de septiembre de 2015 bajo el número de folio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2198/2015, se manifiesta que mediante oficio No SEDUVI/CGDAU/DPCU/1633/2015 de fecha 09 de julio de 2015, dicha Dirección emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total; así mismo considera procedente el proyecto de obra nueva para 14 departamentos en 8 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,186.20 m². -----

Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2421/2019 de fecha 04 de septiembre de 2019, que el inmueble ubicado en Avenida Baja California número 53-Bis, se ubica en Área de Conservación Patrimonial, y colinda con los números 53 y 55, incluidos en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); emitió Dictamen Técnico Favorable mediante oficio No SEDUVI/CGDAU/DPCU/1633/2015 de fecha 09 de julio de 2015, en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, para la demolición total del inmueble preexistente, asimismo mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2198/2015 emitió Dictamen Técnico en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, para el construcción de obra nueva para 14 departamentos en 8 niveles. -----



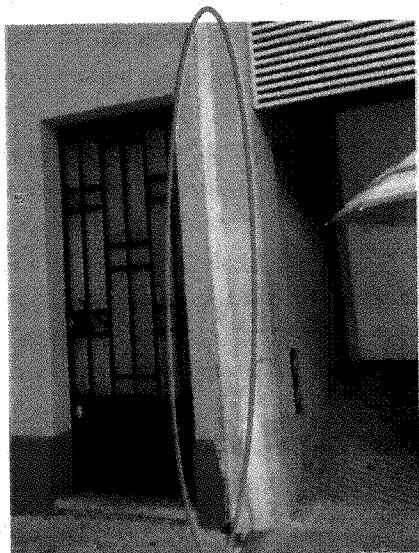
Expediente: PAOT-2019-1404-SOT-579

Es importante mencionar que en las solicitudes de información realizadas a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y en la consulta de expediente realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observó Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para la ejecución de los trabajos en el predio denunciado.

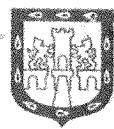
Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), de ser el caso imponer medidas cautelares y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

2.- En materia de Construcción (obra nueva y separación de colindancias).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 8 niveles completamente construido; cuenta con 5 centímetros en las separaciones de colindancias en fachada con los inmuebles ubicados en Avenida Baja California 53 y 55, ambos en la Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, durante la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de construcción; ubicados en el interior del inmueble colindante con el predio objeto de la investigación, se observa la inexistencia de separación de colindancias de la obra nueva en su parte media y posterior (ver imagen 2, 3 y 4).



Imágenes 2 y 3: Fuente PAOT Reconocimiento de Hechos de fecha 31 de mayo de 2019, se observa el frente del inmueble con separación de colindancias respecto a los inmuebles colindantes.



Expediente: PAOT-2019-1404-SOT-579

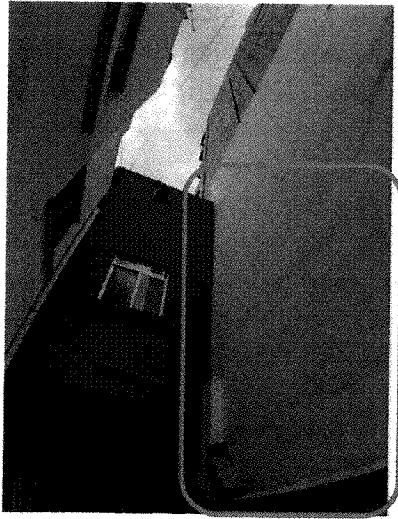


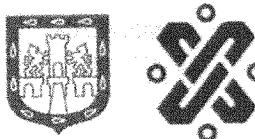
Imagen 4: Fuente PAOT.- Reconocimiento de Hechos de fecha 31 de mayo de 2019,
Ubicados en el interior del predio se constata la inexistencia de la separación de colindancias con respecto al inmueble colindante.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, mediante escrito de fecha 20 de junio de 2019, una persona que se ostentó como Administrador Único de la empresa ROMA 53 S.A. de C.V., ingresó la siguiente documentación en copia simple:

- Aviso de terminación de obra con número de folio 00002566.
- Autorización de uso y ocupación 012/2019 número de folio 2566/2018.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de referencia cuenta con las documentales proporcionadas por la persona denunciada; mediante oficio DGODU/3060/2019 de fecha 29 de agosto de 2019 dicha Dirección confirmó que para el predio objeto de la investigación se cuenta con Aviso de Terminación de Obra de Manifestación Tipo B con fecha 30 de noviembre de 2018 y folio número 2566/2018 y Autorización de Uso y Ocupación de fecha 27 de marzo de 2019 con folio número 02566/2018.

Adicionalmente, Personal Adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta de expediente en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que se consultó los documentos que conforman el expediente de Registro de Manifestación de Construcción de la obra ubicada en el predio de referencia, del análisis de las documentales obtenidas, se desprende la siguiente documental:



Expediente: PAOT-2019-1404-SOT-579

- Manifestación de Construcción Tipo B ingresada a través de la Ventanilla Única el día 15 de julio de 2016 con folio número 1375/2015, registro número 1/06/086/2016 vigente del 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019.

En la Manifestación de Construcción antes descrita, se registró un proyecto de uso habitacional conformado por 8 niveles para 14 viviendas, en una superficie de desplante de 158.4 m² (80% del terreno), área libre de 39.6 m² (20% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 1157.78 m². Dicho proyecto corresponde con la obra ejecutada y se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

Derivado de lo observado en el reconocimiento de hechos de fecha 31 de mayo de 2019, respecto a la separación de colindancias, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (separación de colindancias y protección civil), toda vez que en la parte media y posterior del inmueble edificado no cuenta con separación de colindancias, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin respuesta.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por la obra nueva de 8 niveles que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, en relación con los inmuebles colindantes, emitiendo el dictamen técnico correspondiente, y en su caso, emitir las medidas de mitigación de riesgo establecidas, enviando copia del instrumento que al efecto emita; sin respuesta.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 77 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con separación de colindancias en su parte media y posterior con respecto al predio colindante, Alcaldía Cuauhtémoc; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (separación de colindancias y protección civil), y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por la obra nueva de 8 niveles que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, en relación con los inmuebles colindantes, emitiendo el dictamen técnico correspondiente, y en su caso, emitir las medidas de mitigación de riesgo establecidas, enviando copia del instrumento que al efecto emita.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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



Expediente: PAOT-2019-1404-SOT-579

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

- Al predio ubicado en Baja California número 53-Bis, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá); se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; **colinda con los inmuebles ubicados en Avenida Baja California número 53 y 55, es afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura** cualquier intervención requiere de Visto Bueno emitido por dicho Instituto.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 10022-151INPA16D de fecha 18 de mayo de 2016 que acredita la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Cuenta con Dictámenes Técnicos en Área de Conservación Patrimonial con números de folio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1633/2015 de fecha 09 de julio de 2015 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2198/2015 de fecha 08 de septiembre de 2015, para la demolición total del inmueble y para el proyecto de obra nueva para 14 departamentos en 8 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,186.20 m²; no conto con Visto Bueno emitido por la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para la ejecución de los trabajos efectuados en el sitio.

- Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 8 niveles completamente construido, cuenta con 5 centímetros en las separaciones de colindancias en fachada con los inmuebles ubicados en Avenida Baja California 53 y 55 ambos en la Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; se constató la inexistencia de la separación de colindancias en la parte media y posterior del inmueble con respecto a uno de los inmuebles colindantes.



Expediente: PAOT-2019-1404-SOT-579

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), toda vez que la obra no contó con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para la ejecución de los trabajos en el predio objeto de la investigación, de ser el caso imponer medidas cautelares y sanciones aplicables, envíe esta Entidad el resultado de su actuación.
4. La obra ejecutada contó con Manifestación de Construcción Tipo B con folio número 1375/2015, registro número 1/06/086/2016, para el proyecto de uso habitacional conformado por 8 niveles para 14 viviendas, en una superficie de desplante de 158.4 m² (80% del terreno), área libre de 39.6 m² (20% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 1157.78 m². Dicho proyecto corresponde con la obra ejecutada y se adecua a la zonificación que le establece el Programa el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc; así también cuenta con Aviso de terminación de obra con número de folio 00002566 de fecha 30 de noviembre de 2018 y Autorización de uso y ocupación 012/2019 número de folio 2566/2018 de fecha 27 de marzo de 2019.
5. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 77 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con separación de colindancias en su parte media y posterior con respecto al predio colindante, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (separación de colindancias y protección civil), y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.
6. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por la obra nueva de 8 niveles que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, en relación con los inmuebles colindantes, emitiendo el dictamen técnico correspondiente, y en su caso, emitir las medidas de mitigación de riesgo establecidas, enviando copia del instrumento que al efecto emita.

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

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



Expediente: PAOT-2019-1404-SOT-579

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las direcciones General de Gobierno y de Protección Civil ambas de la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/ICP/RCV

