



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 NOV 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-2019-1360-SOT-556, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 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 confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Oaxaca número 56, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de abril 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En relación a la ubicación de los hechos denunciados, es de señalar que la persona denunciante refieren en su escrito como el domicilio de los hechos denunciados el ubicado en Oaxaca número 56, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó en el predio objeto de los hechos denunciados un inmueble preexistente y ampliación en una fracción de la azotea que corresponde al departamento 601, del inmueble ubicado en Oaxaca número 56, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que este se entenderá como el domicilio correcto de los hechos objeto de investigación. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad



de México. 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: niveles)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá). 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 del 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 es colindante con inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura**, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. -

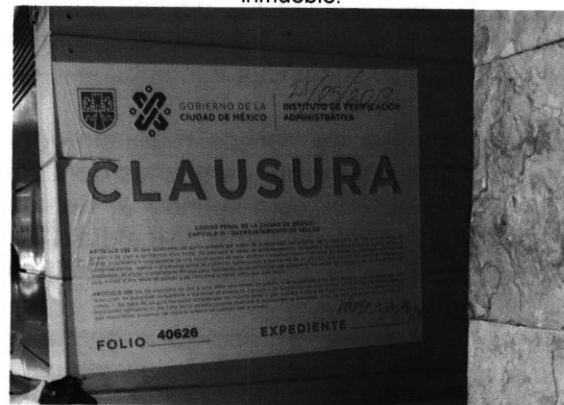
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente habitado y conformado por planta baja y 6 niveles; se observó un cuerpo constructivo adicional desplantado en una sección de la azotea. El 10 de mayo de 2019 se constató un sello con logos del Instituto de Verificación Administrativa con la leyenda de Suspensión de Actividades con número de expediente INVEADF/OV/DU/386/2019 de fecha 09 de abril de 2019; asimismo, el 07 de junio de 2019 se constató sello con logos del Instituto de Verificación Administrativa con la leyenda de Clausura con número de expediente INVEADF/OV/DU/386/2019 de fecha 21 de mayo de 2019; ambos sellos fueron colocados en el acceso principal del inmueble. (ver imagen 1 y2) ---

Imagen No. 1 Se observa inmueble objeto de investigación de 6 niveles y un nivel adicional remetido en la azotea.



Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos 7 de junio de 2019, la flecha indica la ampliación en la azotea.

Imagen No. 2 Se observa sello de Clausura impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa en el acceso del inmueble.



Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos 7 de junio de 2019.



Expediente: PAOT-2019-1360-SOT-556

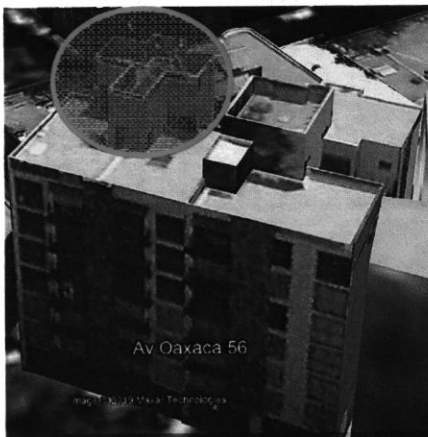
Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra, del **departamento 601 del inmueble ubicado en Oaxaca número 56, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditarán la legalidad de los trabajos de ampliación; **sin respuesta**. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa informar las causas que motivaron la imposición de sellos de Clausura con número de Expediente INVEADF/OV/DU/386/2019 de fecha 21 de mayo de 2019 en el inmueble objeto de la investigación; **sin respuesta**. -----

Por su parte, la persona denunciante informó a esta Subprocuraduría que la ampliación consistente de 2 niveles remetida, que se desplanta en una sección de la azotea del inmueble objeto de investigación se construyó durante los años 2011 y 2012. -----

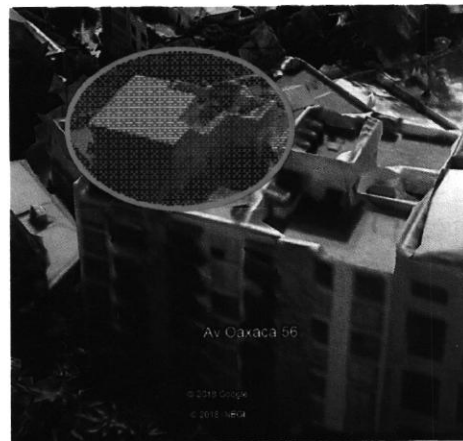
Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes satelitales de los años 2008 y 2017, constatando que el inmueble consta de 2 cuerpos con planta baja y 6 niveles de altura cada uno, en el cuerpo con frente a la vía pública se observa la ampliación de niveles adicionales que se encuentra remetido y desplantado en una fracción de la azotea; **por lo que se concluye que se llevó a cabo la ampliación del séptimo y octavo nivel en parte de la azotea**, (ver imagen 3 y 4). -----

Imagen No. 3 Se observa inmueble objeto de investigación de 6 niveles y un nivel adicional remetido en la azotea.



Fuente: captura de Google Earth de septiembre de 2008.

Imagen No. 4 Se observa la ampliación de dos niveles en una sección de la azotea.



Fuente: captura de Google Earth de junio de 2017.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción (ampliación de dos niveles en la azotea) objeto de investigación se realizó de manera progresiva desde el año 2008 y concluida en 2017. -----



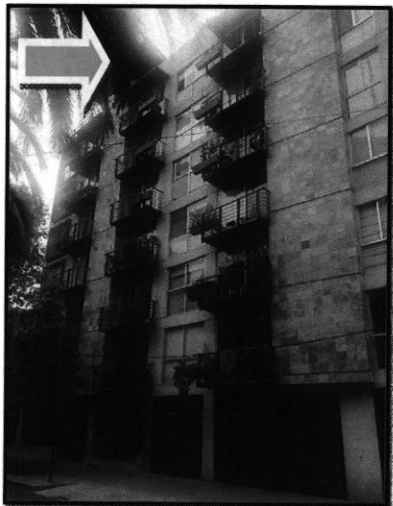
Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta electrónica al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no identificando la existencia de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite el aprovechamiento de niveles adicionales a los que establece la zonificación. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar el motivo y alcance de la imposición de sellos de Clausura con número de expediente INVEADF/OV/DU/386/2019 de fecha 21 de mayo de 2019, el estado que guarda, así como las irregularidades detectadas en el sitio; e instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación respecto a los niveles y superficies máximas de construcción) por los trabajos de ampliación que se ejecutaron en la azotea por parte del propietario del departamento 601; e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda. -----

2- En materia de construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente habitado y conformado por planta baja y 6 niveles; se observó en una sección de la azotea la edificación de un cuerpo constructivo adicional, no se observó la ejecución de trabajos de construcción, ni material y/o personal de obra, no se constató letrero con datos de la obra (ver imagen 5 y 6). -----

Imagen No. 5 Se observa el inmueble plurifamiliar preexistente de 6 niveles



Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos 24 de septiembre de 2019, la flecha indica la ampliación en la azotea. .

Imagen No. 6 Se observa la ampliación consistente en dos niveles en una sección de la azotea.



Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos 24 de septiembre de 2019.



Expediente: PAOT-2019-1360-SOT-556

Como quedo referido en el apartado que antecede, se realizó la búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes en las cuales se observa **que se llevó a cabo la ampliación progresiva de dos niveles en una sección de la azotea del inmueble preexistente entre los años 2008 y 2017.** -----

Es importante mencionar, que la persona denunciante informó que **la ampliación de 2 niveles construida en la azotea fue por parte del propietario del departamento 601, que dicha ampliación se ejecutó durante los años 2011 y 2012;** asimismo manifestó la preocupación de los vecinos por una posible sobrecarga en la estructura del inmueble, por la falta de permisos y autorizaciones previos a la ejecución de los trabajos de ampliación. -----

Esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra, del departamento 601 del inmueble ubicado en Oaxaca número 56, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditarán la legalidad de los trabajos; **sin respuesta.** -----

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviara documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/2822/2019 de fecha 12 de agosto de 2019, dicha Dirección informó que **no encontró antecedente alguno en materia de construcción para el predio de referencia.** -----

Del análisis de las documentales que obran en el expediente de referencia, se concluye que los trabajos de construcción (ampliación de dos niveles) en la azotea por parte del propietario del departamento 601 del inmueble ubicado en Oaxaca número 56, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se ejecutaron sin contar con Manifestación de Construcción registrada ante la Alcaldía Cuauhtémoc; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc considerar ante una solicitud por parte del propietario del departamento 601, de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización por la ampliación, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En materia de protección Civil, existe la presunción de riesgo en materia de protección civil a las personas y sus bienes en el inmueble objeto de denuncia, por los trabajos de ampliación de 2 niveles en la azotea por parte del propietario del departamento 601 del inmueble ubicado en Oaxaca número 56 departamento 601, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que dicha ampliación no contó con proyecto arquitectónico, memoria descriptiva ni cálculos estructurales que aseguren la estabilidad del inmueble preexistente, por el aumento de sobrecarga resultado de la ampliación; por lo



que corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por los trabajos de ampliación, emitir el dictamen técnico correspondiente y las medidas de mitigación del riesgo pertinentes, 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 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Oaxaca número 56 departamento 601, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/6/10/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique el aprovechamiento de niveles adicionales a los que establece la zonificación. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente conformado por planta baja y 6 niveles habitado; se constató un cuerpo constructivo adicional remetido en una sección de la azotea conformado por 2 niveles resultado de trabajos de ampliación; se observó inicialmente un sello suspensión con logos del Instituto de Verificación Administrativa y posteriormente de Clausura con número de expediente INVEADF/OV/DU/386/2019, impuestos en la entrada principal del inmueble preexistente. -----
3. Los trabajos de ampliación del cuerpo constructivo en la azotea fueron realizados por parte del propietario del departamento 601. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar el motivo y alcance de la imposición de sellos de Clausura con número de expediente INVEADF/OV/DU/386/2019, el estado que guarda, así como las irregularidades detectadas en el sitio; asimismo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación número de niveles y superficies máximas de construcción) derivado de la ampliación en la azotea por parte del propietario del departamento 601 del inmueble en comento, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



5. Los trabajos de construcción (ampliación de dos niveles) ejecutados en una sección de la azotea, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. Los trabajos de ampliación del cuerpo constructivo de 2 niveles en la azotea del inmueble preexistente, aportan cargas adicionales que pueden generar inestabilidad al inmueble en su conjunto, por lo que existe la presunción de riesgo. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por dicha ampliación por parte del propietario del departamento 601 del inmueble ubicado en Oaxaca número 56, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, emitiendo el dictamen técnico correspondiente, y las medidas de mitigación del riesgo pertinentes. -----

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 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: -----

----- 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 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, General de Obras y Desarrollo Urbano y de Protección Civil, todas 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. -----