



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-11-SOT-8

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 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 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-AO-11-SOT-8, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 15 de marzo de 2019, emitido por la Titular de esta Procuraduría, a través del cual instruye a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción (remodelación y/o modificación) y protección civil (protección a colindancias), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Plaza Villa Madrid número 1, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 09 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, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación y/o modificación) y protección civil (protección a colindancias). 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 la materia de conservación patrimonial, construcción (remodelación y/o modificación) y protección civil (protección a colindancias), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias, todos de 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 conservación patrimonial.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximo de altura, 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).



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-11-SOT-8

Adicionalmente, el inmueble referido se localiza en área de conservación patrimonial, y colinda con el inmueble ubicado en Avenida Oaxaca número 53, en la Colonia Roma Norte, el cual está en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción al interior y exterior de un inmueble preexistente de 18 niveles, consistentes en la colocación de cristalería en las fachadas e intervenciones sobre elementos estructurales, dicho cuerpo constructivo está cubierto en la parte superior con malla sombra; por otra parte, se constató el adosamiento de perfiles metálicos en todo el perímetro de la azotea.

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos que se ejecutan. En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble investigado, presentó escrito de fecha 23 de abril de 2019, realizando diversas manifestaciones y presentando de entre otras documentales copia del Dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, para llevar a cabo la remodelación y restructuración de un edificio de oficinas con comercio y estacionamiento en 18 niveles, con una altura de 64.02 metros al piso terminado de la azotea, y una superficie construida sobre nivel de banqueta de 8,561.04 m².

H En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió Dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, para llevar a cabo la remodelación y restructuración de un edificio de oficinas con comercio y estacionamiento en 18 niveles, con una altura de 64.02 metros al piso terminado de la azotea, y una superficie construida sobre nivel de banqueta de 8,561.04 m².

T Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que no cuenta con antecedente alguno de solicitud autorización para realizar intervenciones en el inmueble investigado.

En razón de lo anterior, si bien el inmueble investigado cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para llevar a cabo trabajos de remodelación y restructuración, no obstante, los trabajos de obra constatados no se apegan a lo dictaminado por dicha Secretaría, toda vez que se constató el adosamiento de perfiles metálicos en todo el perímetro de la azotea, asimismo, no cuenta con Autorización alguna por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

En consecuencia, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el investigado, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-11-SOT-8

2.-En materia de construcción (remodelación y/o modificación) y protección civil (protección a colindancias).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción al interior y exterior de un inmueble preexistente de 18 niveles, consistentes en la colocación de cristalería en las fachadas e intervenciones sobre elementos estructurales, dicho cuerpo constructivo está cubierto en la parte superior con malla sombra; por otra parte, se constató el adosamiento de perfiles metálicos en todo el perímetro de la azotea; al exterior no se exhibe alguna lona con datos de la manifestación de construcción.

Aunado a lo anterior, 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 de la Ciudad de México, 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 24 de abril de 2019, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, se advirtió la ampliación de todos los niveles del inmueble investigado en los frentes colindantes a Plaza Villa Madrid, Avenida Oaxaca y en su sección posterior. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



Google Maps Street View - enero de 2017



Rec. de Hechos de fecha 21 de octubre de 2019



Desplante Original

Google Earth Pro - Vista Satelital 11 febrero de 2017



Ampliación

Google Earth Pro - Vista Satelital 29 marzo de 2019



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-11-SOT-8

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo de los antecedentes en materia de construcción para el predio investigado en la Alcaldía Cuauhtémoc, constatando los Avisos de trabajos de obras menores por artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con fechas del 18 de enero de 2016, 17 de enero, 25 de abril, 17 de agosto y 13 de noviembre, todos del año 2017, los cuales mencionan que se realizará el retiro de acabados en pisos, muros y plafones, retiro de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, sistema contra incendios, el desmantelamiento de cristales, herrería y aluminio en fachadas, así como su anclaje, la colocación de telas exteriores de protección y el retiro de colgantes del sistema de plafones, todos estos trabajos sin afectar elementos estructurales ni modificaciones en las características del inmueble existente.

Ahora bien, del escrito de fecha 23 de abril de 2019, presentado por una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble investigado, manifestó que anteriormente se realizaba la remodelación del edificio, no obstante, menciona que derivado del fenómeno sísmico ocurrido 19 de septiembre de 2017, el inmueble fue afectado estructuralmente, por lo que se procedió a realizar trabajos de restructuración. No obstante, no presentó documental alguna con la cual se acredite que el predio investigado este sujeto a la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente, pretendiendo acreditar los trabajos de obra conforme al artículo 125 de dicha Ley.

En este sentido, el artículo 125 de la Ley antes mencionada, establece que los propietarios de los inmuebles que no sean de uso habitacional y que pongan en peligro la vida, integridad y patrimonio de las personas que ocupen los inmuebles colindantes tendrán la obligación de realizar las obras de rehabilitación necesarias para que el inmueble correspondiente no constituya un riesgo.

Ahora bien, de conformidad con el artículo Sexto Transitorio, de las Normas para la Rehabilitación Sísmica de edificios de concreto dañados por el Sismo del 19 de septiembre de 2017, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 04 de diciembre de 2017, establece que previo al inicio de los trabajos de rehabilitación, se deberá dar aviso al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, presentando, con los alcances establecidos en estas Normas: formato de aviso, acreditación del interés, dictamen de seguridad estructural, memoria de cálculo, planos de rehabilitación, carnet del Corresponsable en Seguridad Estructural y bitácora de obra (para que sea sellada por dicho Instituto), así mismo, se deberá entregar copia a la Alcaldía.

No obstante, como quedó referido, el responsable de las obras no presentó documento alguno con el cual acreditar que se encuentra sujeto a los beneficios establecidos en la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente, ni que en caso de estarlo haya cumplido con las Normas para la Rehabilitación Sísmica de edificios de concreto dañados por el Sismo del 19 de septiembre de 2017.

En conclusión, los trabajos de obra que se realizan en el inmueble investigado (ampliación y modificación en los 18 niveles del edificio), no cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente.

En consecuencia, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que instrumentó visita de verificación en materia de construcción en el predio investigado, bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/505/2019.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-11-SOT-8

Por cuanto hace a la materia de protección civil, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc realizó una Evaluación en materia de protección civil al inmueble investigado, informando que de la inspección visual se constató que el inmueble cuenta con tapiales y malla sombra para protección a colindancias, al interior del inmueble se observaron señalamientos, extintores y personal trabajando con equipo de seguridad, por lo que se cataloga al inmueble de **Riesgo Bajo**.

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/505/2019, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Cabe señalar que el 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, 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 Calle Plaza Villa Madrid número 1, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximo de altura, 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).

Adicionalmente, el inmueble referido se localiza en área de conservación patrimonial, y colinda con el inmueble ubicado en Avenida Oaxaca número 53, en la Colonia Roma Norte, el cual está en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción en un inmueble preexistente de 18 niveles, consistentes en la colocación de cristalería en las fachadas e intervenciones sobre elementos estructurales, así como el adosamiento de perfiles metálicos en todo el perímetro de la azotea. Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica Google Maps, y con ayuda de la herramienta Street View, se advierte la ampliación y modificación en los 18 niveles del edificio.
- Los trabajos de obra constatados no se apegan al Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, toda vez que se constató el adosamiento de perfiles metálicos en todo el perímetro de la azotea, asimismo, no cuenta con Autorización alguna por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, en el investigado, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-11-SOT-8

5. Los trabajos de ampliación y modificación no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, por lo que incumple el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que de autos se advierta documental alguna con la cual se acredite que las obras se encuentran sujetas a los beneficios establecidos en la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/505/2019, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

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: -----

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

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente a la Alcaldía Cuauhtémoc, y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para su conocimiento.-----

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/WPB/JHP