



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3008-SOT-1187

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 30 BIS 2, 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3008-SOT-1187, relacionado con la investigación de oficio iniciado en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de julio 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (modificación) en el predio ubicado en Calle Puerto de Real número 32, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de julio de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis y IX, y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (modificación). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (modificación) y conservación patrimonial, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3008-SOT-1187

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

1. En materia de construcción (modificación) y 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 **H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre)** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el predio objeto de investigación se encuentra edificado un inmueble preexistente conformado por 3 niveles de altura, en la fachada se advierte la nomenclatura 32, así como en las ventanas del primer nivel se advierte que están cubiertas por lonas, sin embargo desde un resquicio se observó material de construcción, así como en las lonas del segundo nivel se advirtieron tapiales de madera, no exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.

Al respecto, mediante oficio se solicitó al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden referente a la legalidad de los trabajos de construcción. Mediante escrito de fecha 01 de agosto de 2019, una persona que omitió manifestar su personalidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestación, entre la cuales “*(...) el inmueble sufrió algunos daños estructurales, posterior al sismo del 19 de septiembre de 2017, además de ser una casa con antigüedad mayor a 70 año, anteriormente no fue posible atender dichos trabajos de restructuración; en este momento me encuentro ejecutándolos con la supervisión de un Director responsable de obra y un perito en seguridad estructural, respaldado con un proyecto arquitectónico (...) en lo referente a la obtención del registro de manifestación de obra tipo b, se encuentra retrasada por corrección de datos que tiene que efectuar la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo (...)*” (sic), y anexo copia de lo siguiente:

- Escrito del Director Responsable de Obra a cargo de los trabajos en el inmueble denunciado.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, de fecha de expedición 07 de septiembre de 2018.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33374-151JADA18, de fecha de expedición 11 de junio de 2018.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 26979-151JADA19D, de fecha de expedición 28 de mayo de 2019.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3008-SOT-1187

- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1894/2019, de fecha 03 de julio de 2019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico.
- Memoria Descriptiva para el inmueble objeto de investigación.
- 1 plano de la fachada del inmueble.

Asimismo, dicha persona autorizó el acceso a personal adscrito a esta Subprocuraduría para que realizara el reconocimiento de los hechos denunciados en el interior del inmueble denunciado, diligencia en la cual se constataron que los trabajos de construcción se realizan al interior del inmueble, se observó que en la planta baja se encuentra la cochera y el acceso al inmueble, en el área de la cochera se pudo advertir material de construcción como varilla, bultos de cemento y malla electrosoldada, así como herramienta, asimismo se observó que en esa área se encuentra un cubo de reciente construcción, sin que se pudiera determinar el destino del mismo, al interior del inmueble en la planta baja se pudo observar que se han llevado a cabo intervenciones como es la demolición parcial de muros y losas, así como el aplanado de muros y la construcción de un marco de concreto en un muro del inmueble, asimismo se observó una escalera de reciente construcción a base de los primeros escalones de concreto y la continuación mediante perfiles metálicos, es de señalar que no se permitió el acceso al segundo nivel, sin embargo se pudo advertir que también se edificaron muros con castillos en ese nivel.

En ese sentido, a solicitud de ésta Subprocuraduría, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de interés cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial de fecha 03 de julio de 2019, para llevar a cabo la modificación en dos niveles consistentes en: **a adecuación de espacios en una superficie de 225.47 m² y ampliación en una superficie de 119.20 m² para una casa habitación en 3 niveles.**

Sin embargo, de lo constatado en los reconocimientos de hechos, se advirtió la realización de demolición de muros y losas en el inmueble, por lo que esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya tenido respuesta.

Por otro lado, a solicitud de ésta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta únicamente con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, ingresada en esa Dirección General, con folio número 294/2011, de fecha 11 de febrero de 2011.

Al respecto, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que para construir, **ampliar, reparar o modificar una obra** o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3008-SOT-1187

ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Asimismo, es importante señalar, que el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, **para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.**

Por lo que, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que la obra que se ejecuta no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción respectivo, en incumplimiento al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, dicha Dirección informó que en fecha 22 de agosto de 2019, realizó visita de verificación en materia de obras con número de procedimiento AC/DGG/SVR/OVO/695/2019, el cual se encuentra en substanciación.

De lo anterior se concluye que en el inmueble objeto de investigación se realizan trabajos de intervención mayor, dentro de los cuales se han realizado demoliciones parciales y totales en muros y losas, trabajos que no cuenta con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple con la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación solicitada por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

Asimismo, los trabajos de construcción (demolición y modificación) que se realizan en el inmueble objeto de investigación no se encuentran dentro de los supuestos del Artículo 62 fracción II, por lo que requieren de una Licencia de Construcción Especial y Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con lo dispuestos en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción número AC/DGG/SVR/OVO/695/2019, e imponer las sanciones aplicables.

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3008-SOT-1187

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Puerto Real número 32, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción (demolición y modificación) en el interior del inmueble, consistentes en la demolición parcial y total de muros y losas, edificación de muros interiores y castillos, marcos de concreto y la construcción de un cubo; no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Los trabajos de demolición no cuentan con dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple con la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, aunado a ello los trabajos de demolición y modificación no cuentan con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple lo dispuesto en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación solicitada por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables-----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción número AC/DGG/SVR/OVO/695/2019, e imponer las sanciones aplicables. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3008-SOT-1187

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/IHC