



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2341-SOT-1001

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

03 DIC 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-2019-2341-SOT-1001, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de junio 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 (obra nueva), esto en el predio ubicado en Calle Plaza Carlos Juan Finlay número 10, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de junio de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, 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, VIII y IX 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 denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial y separación a colindancias, 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.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de conservación patrimonial, construcción (obra nueva y separación a colindancias, como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc del 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, construcción (obra nueva y separación a colindancias)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles o 18 metros máximo de altura, 20% de área libre mínima, densidad: una vivienda por cada 70.00 m² de la superficie máxima de construcción permitida.**-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2341-SOT-1001

Adicionalmente, el inmueble referido se localiza en área de conservación patrimonial, colinda con los inmuebles con números 6, 8 y 10 de la calle de Río Marne, considerados de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, e incluidos 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 consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo de 6 niveles y un semisótano; por otra parte, se constató que dicho cuerpo constructivo no cuenta con separación a colindancias con el inmueble número 6 de la calle de Río Marne, el cual cuenta con fisuras y grietas en su fachada posterior; por otra parte, el predio investigado exhibe lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio RCUB-109-18.-----

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 realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado.-----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 03 de julio de 2019, en el cual realiza diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número 1/06/128/18 RCUB-109-18, para la construcción de 10 viviendas en 6 niveles de altura y 1 semisótano, así como 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 el proyecto de construcción de obra nueva para 10 viviendas en 6 niveles y un semisótano, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 901.22 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 159.35 m², en el cual se señala que se deberán aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias, mediante estudios técnicos previos, antes y durante cualquier tipo de intervención, para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes y en especial a los afectos al patrimonio cultural urbano.-----

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 el proyecto de construcción de obra nueva para 10 viviendas en 6 niveles y un semisótano, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 901.22 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 159.35 m², señalando las medidas de mitigación antes mencionadas.-----

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 consecuencia, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio investigado, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, sin que hasta el momento de emisión de la presente Resolución se tenga el resultado de la visita de verificación realizada por parte de ese Instituto.-----

Por cuanto hace a la materia de construcción, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo de los antecedentes en materia de construcción para el predio investigado, esto en la Alcaldía Cuauhtémoc, constatando el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número 1/06/128/18 RCUB-109-18, para el siguiente proyecto constructivo:-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2341-SOT-1001

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m ²	Superficie de Construcción n (s.n.b.) m ²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m ²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Sótanos	Cajones
	m ²	%	m ²	%							
203.22	43.87	21.59	159.35	78.41	1101.33	941.98	159.35	6 (18 metros)	10	1	10

Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número 1/06/128/18 RCUB-109-18

Es decir, los trabajos de construcción consisten en la edificación de un cuerpo constructivo conformado por 1 semisótano y 6 niveles de altura, 43.87 m² de área libre (21.59 %), y 159.35 m² de área de desplante (78.41 %), esto para 10 departamentos, los cuales están aparados por la Manifestación de Construcción con folio RCUB-109-18.

No obstante, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que dicho cuerpo constructivo no cuenta con protección ni separación a colindancias con el inmueble número 6 de la calle de Río Marne, incumpliendo el artículo 141 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que en fecha 18 de junio de 2019, realizó visita de verificación en materia de construcción, con el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/507/2019, no obstante, informa que al momento de dicha visita no se le permitió el acceso a personal adscrito a la Alcaldía.

Por otra parte, 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 cuerpo constructivo cuenta al interior con señalamientos, extintores y personal trabajando con equipo de seguridad, por lo que se cataloga al inmueble de Riesgo Bajo.

En conclusión, el proyecto constructivo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número 1/06/128/18 RCUB-109-18 para la edificación de un cuerpo constructivo conformado por 1 semisótano y 6 niveles de altura, 43.87 m² de área libre (21.59 %), y 159.35 m² de área de desplante (78.41 %), esto para 10 departamentos, el cual se adecua a lo permitido en la zonificación permitida. Por otra parte, si bien el inmueble investigado cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, este no cumple con las medidas de mitigación que dictaminó dicha Secretaría, toda vez que se constató que la construcción no cuenta con separación a colindancias con el inmueble número 6 de la calle de Río Marne, pudiendo generar un riesgo a la integridad estructural y arquitectónica del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, aunado a que incumple el artículo 141 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc realizar nueva visita de verificación en materia de construcción, respecto al incumplimiento al artículo 141 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Por último, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar nueva Evaluación en materia de Protección Civil, en específico en relación con la separación a colindancias con los predios colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, y en su caso, determinar las acciones necesarias para la mitigación del riesgo.

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.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2341-SOT-1001

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Plaza Carlos Juan Finlay número 10, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles o 18 metros máximo de altura, 20% de área libre mínima, densidad: una vivienda por cada 70.00 m² de la superficie máxima de construcción permitida.**-----

Adicionalmente, se localiza en área de conservación patrimonial, colinda con los inmuebles con números 6, 8 y 10 de la calle de Río Marne, considerados de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, e incluidos 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.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo de 6 niveles y un semisótano; por otra parte, se constató que dicho cuerpo constructivo no cuenta con separación a colindancias con el inmueble número 6 de la calle de Río Marne, el cual cuenta con fisuras y grietas en su fachada posterior; por otra parte, el predio investigado exhibe lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio RCUB-109-18.-----
3. Los trabajos de obra constatados no se apegan al Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, toda vez que se constató que la construcción no cuenta con protección ni separación a colindancias con el inmueble número 6 de la calle de Río Marne, asimismo, no cuenta con Autorización alguna por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----
5. El proyecto constructivo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número 1/06/128/18 RCUB-109-18 para la edificación de un cuerpo constructivo conformado por 1 semisótano y 6 niveles de altura, 43.87 m² de área libre (21.59 %), y 159.35 m² de área de desplante (78.41 %), esto para 10 departamentos, el cual se adecua a lo permitido en la zonificación permitida.-----
6. La obra ejecutada incumple el artículo 141 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con separación a colindancias con los inmuebles aledaños.-----
7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc realizar nueva visita de verificación en materia de construcción, respecto al incumplimiento al artículo 141 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----
8. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar nueva Evaluación en materia de Protección Civil, en específico en relación con la separación a colindancias con los predios colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, y en su caso, determinar las acciones necesarias para la mitigación del riesgo.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2341-SOT-1001

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: -----

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 por duplicado 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