



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: PAOT-2003/CAJRD-040/SOT-016

México, Distrito Federal; a dieciséis de julio del año dos mil tres. -----

V I S T O para resolver el expediente administrativo de denuncia ciudadana número PAOT-2003/CAJRD-040/SOT-016, con motivo de la substanciación del procedimiento de denuncia, previsto en el Capítulo XII de la Ley Ambiental del Distrito Federal y en el artículo 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, instaurado con motivo de la denuncia presentada ante esta Procuraduría por el C. Raúl de la Sierra Amieva. -----

----- R E S U L T A N D O -----

P R I M E R O.- Que mediante escrito presentado ante esta Procuraduría el once de febrero de dos mil tres, el C. Raúl de la Sierra Amieva denunció posibles violaciones en materia de uso de suelo y construcciones en los casos de los predios ubicados en Goya No. 35, 49, 54 y 59; Campana No. 26; Actipan No. 25 y 29; y Extremadura No. 192, todos ellos de la colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez. -----

S E G U N D O.- Que con fecha once de febrero de dos mil tres, el C. Raúl de la Sierra Amieva, ratificó su escrito de denuncia en términos de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría. -----

T E R C E R O.- Que con fecha dieciocho de febrero de dos mil tres, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 5º fracciones I y III, 24 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, admitió a trámite la denuncia de mérito, en virtud de que la misma cumple con los requisitos previstos en la legislación aplicable, lo cual fue informado al denunciante, así como el trámite seguido a su denuncia, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/133/2003. -----

C U A R T O.- Que con fecha veinticuatro de febrero de dos mil tres, con fundamento en el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en el lugar de los hechos



denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la cual se asentó que el predio ubicado en Goya No. 35 funciona como instalaciones educativas de la Universidad Panamericana y dicho predio está conectado en el interior con los de Goya No. 49 y Campana No. 26; que en el predio de Goya No. 59 se encontraron sellos de clausura de la Delegación Benito Juárez, así como una construcción detenida en alrededor de trescientos metros cuadrados de superficie de desplante en tres niveles y no se pudo verificar si existe comunicación interna entre dicho predio y el de Rodin No. 499; que se pudo observar que la construcción en el predio de Goya No. 59 no presenta un mantenimiento adecuado y se puede apreciar mobiliario apilado fuera del inmueble; que con respecto a los inmuebles de los predios de Actipan No. 25 y 29 es posible observar un completo abandono y falta de mantenimiento; que en cuanto a la construcción en el predio de Extremadura No. 192 fue posible ver que consta de cinco niveles y se encuentra en la etapa de pintura exterior del inmueble. -----

QUINTO.- Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º, fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12, fracciones III y V, y 32 de su Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Jurídica y Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/134/2003 de fecha dieciocho de febrero de dos mil tres, informara a esta Subprocuraduría sobre acciones de verificación respecto a posibles violaciones a los usos de suelo establecidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, y en caso de ser procedente se sancionen las irregularidades en que se haya incurrido. -----

SEXTO.- Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º, fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12, fracciones III y V, y 32 de su Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/135/2003 de fecha dieciocho de febrero de dos mil tres, informara si esa Dirección General expidió licencias de fusión para los predios Goya 35 y Campana No. 26; Goya No. 49 y 35; Goya No. 54 y Donatello No. 57; Goya No. 59 y Augusto Rodin No. 499 de la colonia Insurgentes Mixcoac, delegación Benito Juárez. -----

SÉPTIMO.- Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º, fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12, fracciones III y V, y 32 de su Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/



136/2003 de fecha dieciocho de febrero de dos mil tres, se solicitaron copias del certificado único de suelo específico o factibilidades o en su defecto del certificado de zonificación para uso específico y en su caso certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos en los predios Campana No. 26; Goya 35, 49, 54 y 59 de la colonia Insurgentes Mixcoac, delegación Benito Juárez. -----

OCTAVO.- Que con fecha veinte de febrero de dos mil tres, el C. Raúl de la Sierra Amieva presenta oficio anexando copias de los escritos que respaldan quejas y peticiones de los vecinos de la colonia Insurgentes Mixcoac. -----

NOVENO.- Que con fecha veintiuno de febrero de dos mil tres, el C. Raúl de la Sierra Amieva presenta, vía fax, oficio sobre problemas en colonia Insurgentes Mixcoac acompañado de tres anexos consistentes en listado de participantes en la reunión del 20 de febrero del 2003, planteamiento de problemática y listado de recomendaciones. -----

DÉCIMO.- Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º, fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12, fracciones III y V, y 32 de su Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/137/2003 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil tres, información sobre si en esa Dirección General se tiene catalogado como Patrimonio Cultural Urbano los inmuebles ubicados en las calles Goya No. 54 y Actipan 25 y 29 de la colonia Insurgentes Mixcoac, delegación Benito Juárez. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Que con fecha siete de marzo dos mil tres se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. DGOSDU/445/03, a través del cual el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informa que no se encontraron licencias de fusión expedidas por esa dependencia para los predios denunciados. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Que con fecha siete de marzo dos mil tres se recibió en esta Subprocuraduría el oficio UDCA/103/03, a través del cual el Subdirector de Amparos y de lo Contencioso de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informa sobre las diligencias realizadas por esa Dirección General sobre los predios ubicados en Goya No. 35 y 59, y Campana No. 26, remitiendo copias de la documentación relacionada. -----



DÉCIMO TERCERO.- Que con fecha siete de marzo de dos mil tres se recibió en esta Subprocuraduría el oficio 997, a través del cual la Directora General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informa la situación patrimonial de los inmuebles ubicados en Goya No. 54, y Actipan No. 25 y 29, remitiendo copias de la documentación soporte. -----

DÉCIMO CUARTO.- Que con fecha siete de marzo de dos mil tres se recibió en esta Subprocuraduría el oficio D-96/DRPP/2.0.0.256, a través del cual el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, remite copias de certificados de zonificación y acreditación de suelo por derechos adquiridos para los predios de Goya No. 35, 49 y 59. -----

DÉCIMO QUINTO.- Con fecha trece de marzo de dos mil tres, el C. Raúl de la Sierra Amieva presenta escrito al cual anexa oficio No. SMA/548/2002 dirigido a la Arq. Graciela Sofía Espinosa Gracián, Directora de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez y signado por el Lic. Jorge Muñoz Barrett, Director Jurídico de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal en relación a la autorización en materia de impacto ambiental de la construcción en el predio Extremadura No. 192. -----

DÉCIMO SEXTO.- Que con fecha diecisiete de marzo de dos mil tres se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. DV/213/2003, a través del cual el Director de Verificación de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informa sobre las acciones de verificación en los predios ubicados en Goya No. 35 y 59, remitiendo copias de la documentación soporte. -----

DÉCIMO SÉPTIMO.- Que con fecha once de abril de dos mil tres se recibió en esta Subprocuraduría copia de diversos documentos remitidos por el Subdirector de Amparos y de lo Contencioso de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez relacionados con procedimientos administrativos referentes a los predios ubicados en Goya No. 35, 49, 54, y 59. ----

DÉCIMO OCTAVO.- Que con fecha dieciocho de junio de dos mil tres esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, se realicen las acciones de verificación respecto al uso del suelo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, para el predio ubicado en Goya No. 49, y en caso de ser procedente se sancionen las irregularidades en que se haya incurrido, por lo que: -----

----- **CONSIDERANDO** -----

I.- Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1º, 2º, 40, 47, 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1º, 3º, 5º fracciones I, III, V y XII; 6º fracción IV y 27 fracción II de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 1º, 5º fracción IV y 12 fracciones I, II, III, XVIII y XXI y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 6º fracción IV, 11 y 80 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. -----

Asimismo, que para tales fines se asigna a esta Procuraduría, en el artículo 5º fracciones I, III y XI del segundo de los ordenamientos citados, la atribución de atender las denuncias relativas a la violación, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial; conocer e investigar los actos, hechos u omisiones relacionados con esos supuestos, así como celebrar toda clase de actos jurídicos que se requieran para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

II. Que los predios motivo de la denuncia se encuentran en la colonia Insurgentes Mixcoac, y que el instrumento de planeación para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano correspondiente a esa zona es el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, aprobado el 18 de mayo del 2000 y publicado el 21 de junio de ese mismo año en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas de desarrollo urbano en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y son el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de estos programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, tal como se establece en el artículo 22 de la citada Ley.

En dicho Programa Parcial se establecen la zonificación y las normas de ordenación para los predios y los espacios públicos de la citada colonia, las

estrategias y acciones en materia de estructura urbana, sitios patrimoniales, estructura vial, vivienda, transporte o fisonomía urbana, así como los instrumentos de ejecución.

Asimismo, la citada colonia forma parte de un Área de Conservación Patrimonial, área de actuación en el suelo urbano, en términos del artículo 31 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuyas normas de ordenación se incluyen en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

De acuerdo al Programa Parcial, de continuar la conversión de usos habitacionales de manera ilegal de habitacional unifamiliar a plurifamiliar, servicios, comercios y equipamientos, se prevé que la colonia sufrirá un deterioro grave en la calidad de vida que ofrece a sus habitantes, por lo que es importante el control de los usos de suelo por parte de las autoridades competentes.

Entre los factores que este instrumento de planeación detecta como generadora de esta conversión de uso de suelo, se encuentran la disminución de la población; venta de casas habitación por las familias originales “dada la caída de su ingreso real, a precios deprimidos, respecto al valor que le corresponde a la zona por su patrimonio histórico, su localización central y la calidad de vida”; la mayor sustitución de usos habitacionales por equipamiento educativo, oficinas y comercios de manera ilegal; el abandono de viviendas o su venta para usos diferentes del habitacional; falta de una política definida de normas y acciones de protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico; la presión por estacionamientos y bodegas de las actividades comerciales y de servicios; el desorden ocasionado por el elevado número de automóviles que ingresa a la colonia de manera temporal; así como el deterioro de la imagen urbana, la basura depositada en las calles, los altos índices de inseguridad y la proliferación de vendedores ambulantes.

III. Por lo antes señalado, se entra al análisis de los siguientes hechos, actos y omisiones:

a) Predios de Goya No. 35 y Campana No. 26.

Hechos denunciados

De acuerdo a lo que establece la denuncia, para el predio de Goya No. 35 y Campana No. 26, “el uso de suelo es exclusivamente para salud, cultura y deportes. Se inician construcciones en los predios del 2001 al 2002. En julio de



2002 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación confirma por escrito que no se ha expedido licencia de construcción alguna y procede a la clausura de la obra en campana No. 26, pero la Universidad abre sus puertas por Goya No. 35 a estudiantes en septiembre de 2002. (...) Es ya urgente verificar todos los requisitos para el funcionamiento de esta escuela y, de no encontrarse en regla, proceder a sancionar o clausurar”.

Uso de suelo permitido

Los predios ubicados en Goya No. 35 y Campana No. 26 están fusionados en términos de los artículos 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 41 de su Reglamento, como se desprende del oficio No. DV/213/2003 de la Dirección de Verificación de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, así como del análisis del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac.

Del análisis del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, se desprende que este predio está sujeto a acciones especiales “condicionados a la formalización de un acuerdo con los propietarios que permita llevar a cabo ciertas acciones de beneficio para la colonia”, siendo la zonificación permitida de E-3, es decir, Equipamiento para la salud, la cultura y el deporte, con 3 niveles máximos de construcción, misma que dicho Programa Parcial define como “la zona en la que las viviendas de todo tipo se combinan con pequeño comercio y/o servicios básicos en la planta baja, restringido a actividades de bajo impacto en la zona”. Asimismo, se estipula en ese instrumento legal que se debe mantener el área libre jardinada y arbolada, y que el acceso al predio debe ser sólo por la calle de Goya.

Reconocimiento de hechos

En la visita realizada el día veinticuatro de febrero de dos mil tres por personal adscrito a esta Subprocuraduría, hechos que fueron debidamente circunstanciados en el acta de misma fecha, se observó que los predios ubicados en Goya No. 35 y 49, y Campana 26 se encuentran conectados interiormente, y funcionan como instalaciones educativas de la Universidad Panamericana.

Actuaciones realizadas

De acuerdo a información recibida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de copia del Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 61016, del once de noviembre de dos mil dos, el citado predio



cuenta con uso de suelo permitido para clínicas en general, bibliotecas, fonotecas y centro deportivo en una superficie de 2,872.00 m².

Asimismo, el veinticuatro de julio de dos mil dos personal adscrito a la Dirección de Verificación de la Delegación Benito Juárez realizó visita de verificación ordinaria en el inmueble de Goya No. 35, en cumplimiento de la orden de verificación OVO/141/2002 de fecha veintidós de julio de ese mismo año, constatando en la parte sur del predio obras de excavación de cepas con una profundidad promedio de 2.00 metros, realizada en una superficie aproximada de 400 metros cuadrados, sin contar con la licencia de construcción respectiva, así como otras obras que se amparan en el artículo 57 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Como consecuencia de este procedimiento, el diecisiete de septiembre de dos mil dos se emitió la resolución administrativa de dicho expediente, en la que se ordena la clausura inmediata de dichos trabajos por no contar con la licencia necesaria para realizarlos, mediante orden número DJ/1488/2002, ejecutada el veintisiete de septiembre de ese mismo año, asentándose en dicha resolución que mientras que el propietario o poseedor no obtenga la licencia de construcción correspondiente y no conste que cubrió el importe de la multa impuesta, prevalecerá el estado de clausura.

Cabe aclarar que dicha clausura, consecuencia de una infracción al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se refiere a las obras en ejecución, y de ninguna manera al predio en su totalidad, por lo que los sellos de clausura fueron correctamente colocados en la obra misma, y no en el acceso del inmueble.

Posteriormente, de acuerdo con información proporcionada por la Delegación Benito Juárez, la Universidad Panamericana (Centros Culturales de México A.C.), dueña del predio de Goya No. 35 interpuso recurso de inconformidad en contra de la resolución administrativa, argumentando que las obras clausuradas no requerían licencia de construcción, pues solamente eran excavaciones para tomar muestras, recurso que no prosperó y en consecuencia, la Delegación resolvió en contra de Centros Culturales de México A.C.

Por otra parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizó visita número DV/EM/300/2002 el veintiuno de octubre de dos mil dos, con el objeto de “verificar que el establecimiento de referencia cuente con los documentos y requisitos que amparen el legal funcionamiento”, de la que se desprende que “no hay salones de clases en el inmueble objeto de verificación”, por lo que las actividades que se realizan en ese predio no violan el

uso de suelo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac.

Además, como consecuencia de una opinión técnica de la Directora de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, como se desprende de la copia del oficio número DBJ/288/2002 dirigido por el Jefe Delegacional en Benito Juárez al Contralor Interno de la misma Delegación, el veintiuno de octubre de dos mil dos se inicia procedimiento administrativo número DV/EM/300/2002, con el objeto de “verificar que el establecimiento de referencia cuente con los documentos y requisitos que amparen el legal funcionamiento tales como; Certificado de Zonificación de uso de suelo Específico, por uso de suelo Permitido o por Derechos Adquiridos, en su caso; cuente con estacionamiento, y que las condiciones físicas del local y la operación y funcionamiento del giro, sean acordes con las disposiciones y obligaciones que establece la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal”.

En el acta de verificación levantada con motivo de dicha visita, se asienta que el C. Antonio Montoya Orozco, en su carácter de representante legal del establecimiento visitado, mostró como documentación que ampara el legal funcionamiento de dicho establecimiento, el original del Certificado de Zonificación para uso de suelo Específico folio 48848 de fecha dieciocho de octubre de octubre de dos mil. A la fecha no se ha emitido la resolución administrativa correspondiente.

Conclusiones

De acuerdo al análisis de la información recabada por esta Subprocuraduría, respecto al predio ubicado en Goya No. 35, se desprende que las actividades que se realizan en este predio no violan el uso de suelo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, que es de E-3, Equipamiento para la salud, la cultura y el deporte.

Asimismo, de la información anterior se desprende que la Delegación Benito Juárez ha realizado diferentes acciones para verificar que se de cumplimiento tanto al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, como a la Ley de Desarrollo Urbano, así como del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac.

b) Predio de Goya No. 49.*Hechos denunciados*

De acuerdo a lo que establece la denuncia, el predio de Goya No. 49 es una “casa habitación colindante con el predio de Goya No. 35, adquirida por la Universidad Panamericana en 2002, y está físicamente fusionada con el predio de Goya No. 35”, por lo que “procede verificar si la fusión es legal”. Además, la denuncia asienta que “el uso de suelo es exclusivamente habitacional”.

Uso de suelo permitido

A partir del análisis del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac y de copia del Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos CE15242/2000 folio 47241, expedido el veintiséis de septiembre de dos mil, se desprende que la zonificación permitida para este predio es de HS-3-30, es decir, Habitacional con Servicios en Planta Baja para la Educación y la Cultura, con 3 niveles máximos de construcción, y 30 por ciento mínimo de superficie sin construir, misma que dicho Programa Parcial define como “la zona en la que predomina la mezcla de viviendas de todo tipo con otros usos en planta baja relacionados con la educación y la difusión de la cultura siendo estos de bajo impacto urbano (...), característica de los barrios vinculados a las instalaciones universitarias”.

De acuerdo a la clasificación de usos del suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, el citado predio cuenta entonces con uso del suelo permitidos para vivienda unifamiliar y plurifamiliar; venta de artículos manufacturados domésticos, artesanías, flores, ropa, calzado, accesorios, joyería, papelerías, copias, libros y revistas, antigüedades, artículos fotográficos, artículos religiosos; despachos de profesionales y consultorios privados, médicos, arquitectos, abogados; asilo de ancianos y casas de cuna y otras instituciones de asistencia; galerías de arte y museos; bibliotecas y fonotecas; instalaciones religiosas, seminarios y conventos; y cafés”, estando prohibidos los giros no contemplados en este listado.

Reconocimiento de hechos

En el reconocimiento de hechos realizado el día veinticuatro de febrero de dos mil tres por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que el inmueble ubicado en este predio es de dos niveles y ocupa alrededor de la tercera parte del

predio, y está conectado en el interior con los predios de Goya No. 35 y Campana No. 26.

Actuaciones realizadas

Como se dijo anteriormente, este predio se encuentra comunicado interiormente con el de Goya No. 35, sin embargo, de acuerdo al oficio número DGOSDU/445/03, el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez informa que de la búsqueda realizada en los archivos que obran en la dependencia a su cargo, no se encontraron antecedentes de licencias de fusión de esos predios.

Del análisis de la normatividad de desarrollo urbano hecho por esta Subprocuraduría se desprende que no existen en ordenamiento legal alguno, disposiciones jurídicas que prohíban la comunicación interna de hecho entre dos o más predios, y que se deba solicitar a alguna autoridad ningún tipo de autorización o permiso para llevar a cabo dicha acción, por lo que la conexión interna entre Goya No. 49 y 35 no supone violación de la normatividad vigente.

Asimismo, como consecuencia de una denuncia vecinal interpuesta en la Delegación Benito Juárez por el C. Raúl de la Sierra Amieva, se inicia procedimiento administrativo DV/EM/075/2003 de fecha veintisiete de febrero de dos mil tres, en el cual se ordena visita de verificación extraordinaria con el objeto de verificar que el establecimiento ubicado en el predio de Goya No. 49 cuente con los documentos y requisitos que amparen su funcionamiento de acuerdo a la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles.

El doce de marzo de dos mil se realizó dicha visita de verificación, en la que se hace constar que “en un área de 400 m² aproximadamente, se trata de un inmueble de planta baja y un nivel. En planta baja cuenta con cinco cubículos habilitados como oficinas, en los cuales se observan computadoras, escritorios, sillas acojinadas y papelería propia de las mismas; hay una (*ilegible*) de 2 m aproximadamente y una sala de juntas. En el primer nivel se observa una Sala de Juntas, 3 oficinas equipadas con computadora, escritorio, sillones y papelería propia de una oficina”.

Posteriormente, el dieciséis de marzo de dos mil tres, el dueño del predio, Centros Culturales de México A.C., solicitó el Amparo y la Protección de la Justicia Federal ante el Juez de Distrito en turno en materia administrativa en el Distrito Federal, toda vez que consideró que la Delegación Benito Juárez cometió errores de

procedimiento al realizar un mismo verificador dos actas de notificación en predio distintos en el mismo momento, así como por considerar que el establecimiento que funciona como instalaciones de la Universidad Panamericana, y es propiedad de Centros Culturales de México A.C., no es establecimiento mercantil, toda vez que no tiene fines de lucro.

Mediante acuerdo de fecha veintiocho de marzo de dos mil tres, el Juzgado séptimo de distrito en materia administrativa en el Distrito Federal negó la suspensión a la parte quejosa y solicitó a la Delegación informes previos, mismos que fueron rendidos los días tres y cuatro de abril de dos mil tres. A la fecha no se ha emitido sentencia de este juicio de amparo.

Conclusiones

Esta Subprocuraduría solicitó el catorce de julio de dos mil tres, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, que se realicen las acciones de verificación respecto al uso del suelo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, para el predio ubicado en Goya No. 49.

c) Predios de Actipan No. 25 y 29.

Hechos denunciados

De acuerdo a lo que establece la denuncia, los predios de Actipan No. 25 y 29 son “predios sujetos a acciones especiales y a polígono de actuación de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo” y propiedad de la directora de la Escuela Simón Bolívar. Afirma la denuncia que se pretendía demoler el inmueble ubicado en Actipan No. 25 “para abrir la calle de Cataluña a través de esos predios”, por lo que se pide “vigilar esta situación que mucho afecta a los vecinos de esa zona”.

Uso de suelo permitido

La zonificación permitida para este predio es de HC-3-30, es decir, Habitacional con Comercio en Planta Baja, con 3 niveles máximos de construcción, y 30 por ciento mínimo de superficie sin construir, misma que dicho Programa Parcial define como “la zona en la que las viviendas de todo tipo se combinan con pequeño comercio y/o servicios básicos en la planta baja, restringido a actividades de bajo impacto en la zona”.

Sin embargo, los predios de Actipan No. 25 y 29 son sujetos a acciones especiales, “condicionados a la formalización de un acuerdo con los propietarios que permita llevar a cabo ciertas acciones de beneficio para la colonia”, consistente en un uso del suelo HO-3-30, zonificación que no entrará en vigor hasta que se cumpla con el objeto del polígono de actuación.

Valor patrimonial de los inmuebles

El inmueble ubicado en Actipan No. 25 es un inmueble de valor patrimonial con nivel de protección 3, catalogado por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mientras que el ubicado en Actipan No. 29 no está incluido en el catálogo de dicha Dirección, por lo que no se considera de valor patrimonial.

En el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, el inmueble ubicado en Actipan No. 25 se considera como construcción del siglo XVI, sin embargo, de acuerdo a la copia de la Cédula de Información Básica correspondiente a este inmueble, remitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la época supuesta de construcción es entre 1900 y 1925.

Se establece tanto en el Programa Parcial como en la Cédula de Información Básica, que el estado de conservación de dicho inmueble es “malo”, y tiene una superficie construida de 256 metros cuadrados, en un solo nivel, y en un lote de 381 metros cuadrados. Corresponde al nivel de protección 3, por lo que es susceptible de modificaciones parciales, de acuerdo a las normas de conservación e intervención en inmuebles patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, siempre con dictamen favorable de la Dirección General de Administración Urbana de dicha Secretaría.

Reconocimiento de hechos

En la visita realizada el día veinticuatro de febrero de dos mil tres por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que los inmuebles ubicados en los predios de Actipan No. 25 y 29 son de un solo nivel, parecen ser antiguos y se encuentran en completo abandono y falta de mantenimiento.

Actuaciones realizadas

Con el objetivo de hacer valer lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mixcoac, “los promotores de ambos predios se presentaron en diversas ocasiones tanto a la Dirección de Desarrollo Urbano como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, para informar de la intención de construir una Academia, iniciando sus trámites en la Dirección de Sitios Patrimoniales”, de acuerdo a copia del oficio número DBJ/288/2002 dirigido por el Jefe Delegacional en Benito Juárez al Contralor Interno de la misma Delegación. Sin embargo, de acuerdo al mismo oficio, y dada la inconformidad vecinal por el proyecto, “al parecer los promoventes han desistido de llevar a cabo este proyecto, al darles a conocer el punto de vista vecinal y de la Delegación.

Conclusiones

El inmueble ubicado en la calle de Actipan No. 25 está catalogado como patrimonial con nivel de protección 3, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por lo que sólo es susceptible de modificaciones parciales respetando las normas de conservación e intervención en inmuebles patrimoniales y con dictamen favorable de la Dirección General de Administración Urbana de dicha Secretaría, esto a pesar de lo que pueda interpretarse en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mixcoac en el sentido de establecer un polígono de actuación.

d) Predio de Goya No. 54.

Hechos denunciados

De acuerdo a lo que establece la denuncia, el inmueble ubicado en Goya No. 54 es una “casa habitación catalogada por el INBA y adquirida por la Universidad Panamericana en 2002”, funcionando “como bodega, pero físicamente anexada por su parte posterior al predio No. 57 de Donatello, antigua fábrica de Chocolates y hoy también adquirido por la U.P.”, por lo que se solicita “verificar todos los requisitos”.

Uso de suelo permitido

La zonificación permitida para este predio es de HS-3-30, es decir, Habitacional con Servicios, con 3 niveles máximos de construcción, y 30 por ciento mínimo de superficie sin construir, misma que dicho Programa Parcial define como “la zona en la que predomina la mezcla de viviendas de todo tipo con otros usos en planta



baja relacionados con la educación y la difusión de la cultura siendo estos de bajo impacto urbano (...), característica de los barrios vinculados a las instalaciones universitarias”.

Valor patrimonial de los inmuebles

El inmueble ubicado en Goya No. 54 es una construcción de valor patrimonial, y se encuentra catalogado tanto por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, como por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

Su época supuesta de construcción es de 1900-1925, de acuerdo a la Cédula de Información Básica de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y del siglo XIX y XX, de acuerdo al INAH.

Se establece, tanto en el Programa Parcial como en la Cédula de Información Básica, que el estado de conservación de dicho inmueble es “regular”, y tiene una superficie construida de 702 metros cuadrados, en un solo nivel, y en un lote de 2,010 metros cuadrados.

Reconocimiento de hechos

A partir de la visita realizada el día veinticuatro de febrero de dos mil tres por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la citada construcción es de un nivel de aproximadamente 5 metros de altura, no presentaba un mantenimiento adecuado, y se pudo apreciar mobiliario apilado fuera del inmueble.

Sin embargo, no se apreció la existencia de una violación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano en materia de uso del suelo, puesto que el hecho de que la construcción esté abandonada o sea usado como espacio para guardar mobiliario no se encuentra entre los usos prohibidos por dicho Programa.

Actuaciones realizadas

De acuerdo al escrito de denuncia, el predio de Goya No. 54 se encuentra “físicamente anexada” al predio ubicado en Donatello No. 57. Sin embargo no se encontraron antecedentes de licencias de fusión de esos predios en la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez,



y tal como se argumentó en párrafos anteriores, la conexión interna entre predios no requiere permiso o autorización alguna, y no supone violación de la normatividad vigente.

Conclusiones

Se constató que no existe violación a los usos del suelo permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, y que el mismo está catalogado como patrimonio histórico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de manera que cualquier obra o actividad futura debe contar con su autorización, así como respetar el suelo del suelo permitido.

e) Predio de Goya No. 59.

Hechos denunciados

El predio de Goya No. 59, de acuerdo a lo que establece la denuncia, corresponde a un “terreno baldío en el año 2000, con uso de suelo de estacionamiento”. Sin embargo, en 2002 “el propietario Othón Pérez Fernández del Castillo, Notario No. 63 del D.F. que tiene sus oficinas en Augusto Rodin No. 499, inicia la construcción de un edificio en Goya No. 59 que evidentemente no es para estacionamiento”. A pesar de que en la denuncia se asienta que la Delegación Benito Juárez clausura la construcción en dos ocasiones “la obra continúa, ya que el predio de Goya 59 colinda y tiene acceso en su parte posterior con la Notaría. El responsable alega tener un amparo y advierte que seguirá su construcción.

Uso de suelo permitido

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, el predio de Goya No. 59 está sujeto a norma particular y le corresponde zonificación de estacionamientos y debe conservar su uso actual y no debe desarrollarse en ellos ningún otro uso diferente al de estacionamiento privado ya que forman parte del servicio que ofrecen las instituciones o empresas propietarias, a menos que sustituyan el mismo número de cajones de estacionamiento en otro predio de la colonia.

Reconocimiento de hechos

A partir de la visita realizada el día veinticuatro de febrero de dos mil tres por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se pudo constatar la existencia de una construcción detenida, en alrededor de 300 metros cuadrados de superficie de desplante en tres niveles” con menos de 10 por ciento de área sin construir, así como la existencia de sellos de clausura de la Delegación Benito Juárez en el acceso del mismo.

La construcción existente corresponde a un uso del suelo prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, dado que el predio debe ser usado exclusivamente como estacionamiento privado.

Actuaciones realizadas

De acuerdo a información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el dueño del predio ha solicitado de manera reiterada, información sobre el uso de suelo del citado predio, emitiéndose como consecuencia los siguientes documentos: Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 48833 del cuatro de Septiembre de dos mil dos en el que se certifica que el uso de suelo para “universidades” que se solicita, está prohibido; Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 4326 del veinticuatro de enero de dos mil uno en el que se certifica que el uso de suelo para “oficinas” que se solicita, está prohibido; Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 20916 del veinticinco de abril de dos mil uno en el que se certifica que el uso de suelo para “centros comunitarios y culturales” que se solicita, está prohibido; y Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 57069 del cinco de noviembre de dos mil uno en el que se certifica que el uso de suelo para “universidades” que se solicita, está prohibido.

El día siete de junio de dos mil dos se llevó a cabo visita de verificación por parte de la Delegación Benito Juárez, en cumplimiento de la orden número OVO/084/2002 de misma fecha, en la que se constata que “se realizan trabajos de construcción de obra nueva, con un avance en obra negra consistente en planta baja y 2 niveles y el avance en obra negra es del 60% aproximadamente”, no se observó letrero de obra a la vista y no se presentó la licencia de construcción que avale los trabajos que se llevaban a cabo.

Como consecuencia de lo anterior, en la resolución administrativa respectiva, se ordenó la clausura inmediata de los trabajos de construcción para obra nueva en

el citado predio “por carecer de la licencia de construcción y planos autorizados respectivos, infringiéndose lo dispuesto por los artículos 54, 55 y 241, e incurriéndose en la infracción prevista por el artículo 339 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en vigor.

El veinticuatro de julio de ese mismo año se llevó a cabo la clausura del inmueble, ante el C. Othón Pérez Fernández del Castillo en su carácter de usufructuario del predio, que manifestó “que se opone a la presente diligencia porque la autoridad viola en su perjuicio las garantías de legalidad y de audiencia consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales, ya que este acto de clausura es arbitrario e ilegal (...) reservándose su derecho a impugnar este acto de clausura, agotando los recursos legales que le concede la ley”.

A pesar de que el inmueble sigue clausurado sin que, de acuerdo a la Delegación, se hayan presentado los interesados a regularizar, a través del oficio DV/1050/2002 de fecha tres de diciembre de dos mil dos, suscrito por el Director de Verificación de la Delegación Benito Juárez, se informa que “se continúa realizando trabajos de construcción para lo cual se arrancaron los sellos de clausura previamente colocados”. En virtud de ello, el siete de enero de dos mil tres la citada Delegación procedió a reponer los sellos de clausura.

El veintiuno de junio de dos mil dos, el C. Othón Pérez Fernández del Castillo, como propietario del predio de Goya No. 59, promovió juicio de nulidad I-3003/02 ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal en contra del procedimiento de verificación ordinaria de folio OVO/084/2002, el cual mediante sentencia de fecha veinte de enero de dos mil tres resolvió la nulidad de los actos administrativos antes indicados.

Posteriormente, el trece de febrero de dos mil tres, la Delegación Benito Juárez interpuso el correspondiente Recurso de Apelación ante dicho Tribunal, en contra de dicha sentencia el cual se encuentra a la fecha *subjudice*.

Conclusiones

Respecto al predio ubicado en Goya No. 59, la Delegación Benito Juárez sólo podrá otorgar autorizaciones para construcción de inmuebles cuyo uso sea de estacionamiento privado, único uso de suelo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac.



En caso de que la actual construcción existente en el predio implique un uso del suelo prohibido de acuerdo al citado Programa Parcial, la Delegación Benito Juárez, siguiendo las formalidades esenciales del procedimiento, deberá aplicar las medidas y sanciones que procedan, de acuerdo con los previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

f) Predio de Extremadura No. 192.

Hechos denunciados

La denuncia establece que en el predio de Extremadura No. 192 “se construyó un Hotel (Motel) con cinco niveles”, y que “dicha construcción requiere de un estudio de impacto ambiental y la autorización de esa Secretaría para llevarla a cabo. Agrega la denuncia que “no se sabe que los interesados hayan cumplido con ese requisito hasta la fecha”.

Uso de suelo permitido

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, la zonificación permitida para este predio es de HO-6-30, es decir, Habitacional y oficinas con comercio en planta baja, con 6 niveles máximos de construcción, misma que dicho Programa Parcial define como “la zona en la que existe la mezcla de vivienda plurifamiliar y oficinas indistintamente, con servicios y comercio especializado en planta baja (...) que se localiza en las vialidades primarias o las calles adyacentes a éstas y se caracteriza por ser de impacto urbano moderado” y para el cual el uso de suelo para Hoteles es permitido.

Reconocimiento de hechos

Derivado de la visita realizada el día veinticuatro de febrero de dos mil tres por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia, en el citado predio, de una construcción de cinco niveles en etapa de pintura exterior, por lo que o existe violación a los usos de suelo permitidos.

Actuaciones realizadas

De acuerdo al artículo 6° apartado E) fracción II numeral 161 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, requieren autorización de la Secretaría del Medio Ambiente en materia de impacto ambiental, las “obras o actividades de

infraestructura, servicios o comerciales, o sus ampliaciones que se relacionan con los rubros que se señalan a continuación, cuyos procesos requieren de medidas, sistemas o equipos especiales para no afectar los recursos naturales o para cumplir con las normas ambientales para el Distrito Federal: (...) 161. Construcción y operación de hoteles y moteles con caldera, salón de fiestas o servicio de lavandería o tintorería".

Sin embargo, a pesar de ello, se presentaron dos Manifestaciones de Impacto Ambiental, el primero el dos de enero de dos mil dos, con el número de expediente DIR-MG-03/2002, y el segundo el diecinueve de agosto del mismo año, con el número de expediente DIR-MG-845/2002, a nombre de Ponte S.A. de C.V., para el proyecto de Hotel Corona Real, que coincide con el domicilio del predio motivo de la denuncia, emitiéndose dos autorizaciones de impacto ambiental, la número SMA/DGRGAASR/DIR/9479/2002 de fecha once de julio de dos mil dos, y la número SMA/DGRGAASR/DIR/17344/2002 del veinte de octubre ese mismo año.

Conclusiones

No existe violación a los usos de suelo permitidos, ni a las autorizaciones de impacto ambiental respecto a la construcción ubicada en el predio de Extremadura No. 192, ya que cumple con los requerimientos de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial.

En consecuencia se concluye lo siguiente:

1. De acuerdo al análisis de la información recabada por esta Subprocuraduría, respecto al predio ubicado en Goya No. 35, se desprende que las actividades que se realizan en este predio no violan el uso de suelo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, que es de E-3, Equipamiento para la salud, la cultura y el deporte.
2. El aprovechamiento actual de oficinas para el inmueble ubicado en Goya No. 49 corresponde a un uso del suelo prohibido, de acuerdo a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, por lo que independientemente del procedimiento instaurado por la Delegación Benito Juárez sobre el legal funcionamiento del establecimiento, es obligación de dicha Delegación velar por el cumplimiento del Programa Parcial y de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, instaurando procedimiento administrativo, mismo que fue solicitado el dieciocho de junio del presente año.

3. El inmueble ubicado en la calle de Actipan No. 25 está catalogado como patrimonial con nivel de protección 3, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por lo que es sólo susceptible de modificaciones parciales respetando las normas de conservación e intervención en inmuebles patrimoniales y con dictamen favorable de la Dirección General de Administración Urbana de dicha Secretaría. Asimismo, se encuentra abandonado, por lo que no existe violación alguna al uso de suelo permitido.
4. Respecto al inmueble ubicado en la calle de Goya No. 54, se constató que no existe violación a los usos del suelo permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, y que el mismo está catalogado como patrimonio histórico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de manera que cualquier obra o actividad futura debe contar con su autorización, así como respetar el suelo del suelo permitido.
5. Respecto al predio ubicado en Goya No. 59, la Delegación Benito Juárez solo podrá otorgar autorizaciones para construcción de inmuebles cuyo uso sea de estacionamiento privado, único uso de suelo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac. En caso de que la actual construcción existente en el predio implique un uso del suelo prohibido de acuerdo al citado Programa Parcial, la Delegación Benito Juárez, siguiendo las formalidades esenciales del procedimiento, deberá aplicar las medidas y sanciones que procedan, de acuerdo con los previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
6. No existe violación a los usos de suelo permitidos ni a las autorizaciones de impacto ambiental respecto a la construcción ubicada en el predio de Extremadura No. 192, ya que cumple con los requerimientos de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial.
7. La conexión interna de predios por parte de un mismo dueño, como es el caso de los ubicados en la calle de Goya No. 35, 49, 54, y 59, que fue motivo de la denuncia, no requiere de permiso o autorización y no supone una violación a la normatividad en materia de ordenamiento territorial.

Por lo que es de resolverse y se: -----



----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Llévense a cabo las acciones procedentes para el seguimiento de la presente Resolución. -----

SEGUNDO.- En virtud de que se hizo del conocimiento del C. Raúl de la Sierra Amieva la información obtenida durante la substanciación del procedimiento de atención a la denuncia, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la presente Resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos del C. Raúl de la Sierra Amieva para que en caso de conocer hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

CUARTO.- Notifíquese la presente resolución al C. Raúl de la Sierra Amieva, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo. -----

Así lo proveyó y firma el Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º, fracciones I y III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 5º fracción IV, 12 fracciones I, II y III del Reglamento del instrumento jurídico antes señalado.

C.c.p.- Lic. Enrique Provencio.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-
Para su conocimiento.

LMH/XTT

22