



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6032-SOT-1518

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 AGO 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6032-SOT-1518, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 27 de octubre de 2022, una persona que omitió manifestarse respecto de la confidencialidad, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Diagonal San Antonio número 1689 interior 1, Colonia Narvarte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos 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 investigados se refieren a constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (modificación) y 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 desarrollo urbano (uso de suelo), conservación patrimonial y construcción (demolición y modificación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. -----

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



1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y conservación patrimonial

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

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/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "A" alta: una vivienda a cada 33 m2 de terreno), asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad del tramo Morena G´-s de: Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc a: Eje Central Lázaro Cárdenas que le asigna la zonificación **HC/4/20/M** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad M media: una vivienda a cada 50 m2 de terreno), así también le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad del tramo Diagonal San Antonio-Av. Colonia del Valle L-J´ de: Plaza Mariscal Sucre a: Eje Central Lázaro Cárdenas que le asigna la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad "Z" (lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, **donde los usos de suelo que se encuentran permitidos son relacionados con la vivienda, el comercio al por menor y mayor, los servicios técnicos profesionales y sociales, servicios técnico profesionales financieros de transporte y telecomunicaciones, producción manufacturera básica e infraestructura.** -----

Adicionalmente, colinda con el número 1210 de la Avenida Morena, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, el cual es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere de la autorización de dicho Instituto y dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de 5 niveles de altura, en la planta baja se observa el interior número 1, el cual se encuentra cerrado y en su acceso se encuentran sellos por parte de la Alcaldía Benito Juárez de fecha 28 de octubre de 2022, así como sellos de protección civil de la misma Alcaldía y sellos impuestos por la Procuraduría General de Justicia, los cuales refieren "INMUEBLE ASEGURADO". Durante la diligencia no se constataron actividades de construcción ni actividades en el inmueble que indiquen el uso que se destina el inmueble. -----

Es importante señalar que la persona denunciante ofreció como prueba dos imágenes relacionadas con del sitio denunciado, en las que se advierten trabajos de remodelación. -----

Adicionalmente, de la información proporcionada mediante oficio DUGIRPC/0737/2023, de fecha 08 de junio de 2023, la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, advirtió que al interior del inmueble se llevaron a cabo el retiro de muros sin determinar si eran de carga o divisorios, colocación de repellado en una columna y enfrado a base de madera en la parte superior de los muros retirados, así como la colocación de una cortina metálica. -----

Por lo que, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección, mediante oficio



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6032-SOT-1518

SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1675/2023, de fecha 23 de mayo de 2023, informó que no cuenta con antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica para el predio investigado. ----

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si emitió autorización y/o vistos buenos para llevar a cabo intervenciones (demolición) en el inmueble investigado. Al respecto, mediante oficio 0729-C/0511 de fecha 30 de mayo de 2023, informó que no cuenta con antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble objeto de investigación, así como tampoco con la emisión de opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno o aviso. -----

En razón de lo anterior, se 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 Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial por las actividades que se realizan en el predio investigado. Al respecto, la Dirección de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de ese Instituto, informó que el 28 de junio del año en curso, se comisionó a personal especializado en Funciones de Verificación adscrito a dicho Instituto, para realizar una inspección ocular, asentando en el acta respectiva lo siguiente: "... El inmueble es de planta baja y cuatro niveles al momento sin trabajos de construcción, ya que se encuentra clausurado por la Alcaldía y asegurado por la Procuraduría General de Justicia y con cinta de zona de riesgo por protección civil..." (sic); bajo ese concepto, no es factible iniciar un procedimiento de verificación, toda vez que el inmueble se encuentra asegurado por la Procuraduría General de Justicia y con sellos de clausura de la Alcaldía Benito Juárez. -----

En conclusión, los trabajos de intervención que se realizaron en el inmueble denunciado no contaron con dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que incumple con la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

2. En materia de construcción (demolición y modificación).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de ese 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. -----

Por otro lado, el artículo 55 del mismo ordenamiento establece que, para demoler, dismantelar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente. -----

Como quedo referido en el apartado anterior, de la información proporcionada por la persona denunciante y por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, y de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el que se advierte que el inmueble denunciado se llevaron a cabo el retiro de muros sin determinar si eran de carga o divisorios, colocación de repellido en una columna y enfrado a base de madera en la parte superior de los muros retirados, así como la colocación de una cortina metálica, asimismo se advirtieron sellos por parte de la Alcaldía Benito Juárez de fecha 28 de octubre de 2022, así como sellos de protección civil de la misma Alcaldía y sellos impuestos por la Procuraduría General de Justicia, los cuales refieren "INMUEBLE ASEGURADO". -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6032-SOT-1518

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado. Al respecto, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/0703/2023, de fecha 28 de abril de 2023, dicha Dirección, informó de la inexistencia de Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción o cualquier otro documento que avale la realización de trabajos de remodelación en el predio que nos ocupa, por lo que informó que mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/0701/2023, solicitó la intervención de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, para que en el ámbito de su competencia realice las acciones de verificación correspondientes. -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez informar las razones que motivaron la colocación de sellos de clausura en el inmueble objeto de investigación, así como el estado que guarda su procedimiento. Al respecto, mediante oficio DGAJG/DJ/CVA/07002/2023, de fecha 02 de junio de 2023, la Coordinación de Verificación Administrativa de esa Alcaldía, informó que el procedimiento administrativo se encuentra en substanciación. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, informar las razones que motivaron la colocación de sellos en el inmueble investigado, asimismo si emitió opinión técnica o dictamen de riesgo en el citado inmueble. Al respecto, mediante oficio DUGIRPC/0737/2023, de fecha 08 de junio de 2023, dicha Dirección informó lo siguiente: -----

"(...) esta Unidad Administrativa acudió el 18 de octubre de 2022 al domicilio de referencia (...) refirieron la posible demolición de muros de carga, proporcionando fotografías a través de las que el personal operativo pudo constatar lo indicado, sin embargo, no fue factible determinar si los muros retirados correspondían a muros de carga o divisorios, de igual manera, se observó la colocación de repellado en una columna y encofrados a base de madera en la parte superior de los muros retirados, así como la ubicación de una cortina metálica que suponía la creación de un local comercial. De esta manera, toda vez que dichos indicios hacían presumible la existencia de un riesgo, aunado a que no se obtuvo la respuesta de persona alguna en el departamento en cuestión, se procedió a emitir exhorto número DUGIRPC/SPAR/1004/2022, a fin de que el propietario o poseedor se presentara en las oficinas de esta Dirección para dar continuidad al asunto, y así implementar las medidas de seguridad preventivas que procuraran la protección de la vida de los habitantes y transeúntes, bienes y entorno (...)". -----

"(...) en fecha 25 de octubre de 2022, personal técnico volvió a acudir al inmueble, por lo que en razón de los vecinos manifestaron la continuidad de los trabajos y existió omisión por parte del Propietario o Representante Legal para brindar contestación al requerimiento (...) esta Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, con fundamento en lo que prevé el artículo 130 fracciones I, II y III del Reglamento de la Ley Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, procedió a imponer como medida preventiva, la colocación de cinta de delimitadora como zona de riesgo (...)". -----

"(...) fue emitida Opinión Técnica número DUGIRPC/SPC/0374/2022, a través de la que se determinó que "[...] se debe llevar a cabo de MANERA URGENTE e INMEDIATA las medidas de mitigación mediante la reintegración del estado original del departamento y a su vez el reforzamiento [...]" (sic), a fin de eliminar los riesgos observados en el inmueble sito en avenida Diagonal de San Antonio número 1689, colonia Narvarte, alcaldía Benito Juárez y de esta forma, resguardar a la población, sus bienes y el entorno. Cabe señalar que dicha



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6032-SOT-1518

Opinión, le fue notificada al propietario en fecha 22 de noviembre del presente, a través del similar DUGIRPC/SPC/0376/2022 (...).-----

En conclusión, en inmueble denunciado se ejecutaron trabajos de construcción (demolición y modificación) los cuales no contaron Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, así como Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, concluir el procedimiento administrativo ejecutado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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

1. Al predio ubicado en Diagonal San Antonio número 1689 interior 1, Colonia Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "A" alta: una vivienda a cada 33 m2 de terreno), asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad del tramo Morena G´-s de Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc a: Eje Central Lázaro Cárdenas que le asigna la zonificación **HC/4/20/M** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad M media: una vivienda a cada 50 m2 de terreno), así también le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad del tramo Diagonal San Antonio-Av. Colonia del Valle L-J´ de: Plaza Mariscal Sucre a: Eje Central Lázaro Cárdenas que le asigna la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad "Z" (lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez., **donde los usos de suelo que se encuentran permitidos son relacionados con la vivienda, el comercio al por menor y mayor, los servicios técnicos profesionales y sociales, servicios técnico profesionales financieros de transporte y telecomunicaciones, producción manufacturera básica e infraestructura.** -----

Adicionalmente, colinda con el número 1210 de la Avenida Morena, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, el cual es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere de la autorización del Instituto de Bellas Artes y dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ----

2. De la información proporcionada por la persona denunciante y por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, y de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el que se advierte que el inmueble denunciado se llevaron a cabo el retiro de muros sin determinar si eran de carga o divisorios, colocación de repellido en una columna y enfrado a base de madera en la parte superior de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6032-SOT-1518

los muros retirados, así como la colocación de una cortina metálica, asimismo se advirtieron sellos por parte de la Alcaldía Benito Juárez de fecha 28 de octubre de 2022, así como sellos de protección civil de la misma Alcaldía y sellos impuestos por la Procuraduría General de Justicia, los cuales refieren "INMUEBLE ASEGURADO". -----

3. Los trabajos de intervención que se realizaron en el inmueble denunciado no contaron con dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como no contó con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que incumple con la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. Los trabajos de construcción (demolición y modificación) no contaron Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, así como Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, concluir el procedimiento administrativo ejecutado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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. -----

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 a la Alcaldía Benito Juárez, 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. -----

JAN/C/WBB/1146