RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 FEB 2015 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-2728-SOT-1232, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de octubre de 2014, una persona que en apego al artículo 28 fracción I y 39 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución *"(...) en el predio ubicado en Cuautla Número 52, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra un inmueble catalogado por el INBA, sin embargo, desde la semana pasada comenzó a ser derruido, por un grupo de albañiles, y probablemente se comenzará a emplear la maquinaria pesada en cualquier momento. Cabe destacar que no se cuenta con permiso alguno para ejecutar esta acción (...)".*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 29 de octubre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto de presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición) por los trabajos que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en calle Cuautla, número 52, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; dicho acuerdo se notificó en fecha 10 de noviembre de 2014 mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del acuerdo referido en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó desde el espacio público el reconocimiento de los hechos denunciados, del predio en cuestión, levantando el acta circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de octubre de 2014: *(...) se observa un inmueble (...) se integra de 2 niveles que rematan con un arreglo mixtilíneo, en la fachada principal, destacan los siguientes elementos arquitectónicos: 3 juegos de ventanas con arcos de medio punto entrelazados, separados por columnas jónicas adosadas al muro, con un antepecho labrado en cantera con volutas y motivos vegetales. En el entrepiso del primer nivel se observa un balcón que se remata con una arcada adosada al muro, así como ventanas y accesos de herrería. El acceso principal es enmarcado por un arco de medio punto y cantera. Al recorrer el inmueble no se observa letrero de obra visible, ni se identifica demolición o modificación de algún elemento de la fachada (...) atendiendo la diligencia quien se ostenta como trabajador (...) nos muestra la siguiente documental: AVISO PARA INTERVENCIONES MENORES EN PREDIOS O INMUEBLES LOCALIZADOS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, CON NÚMERO DE FOLIO 425 DE FECHA 04 DE AGOSTO DE 2014 (...) agrega que los trabajos consisten solo en la remoción y reemplazo de acabados de muros y pisos (...).*----------

Reconocimiento de hechos de fecha 09 de diciembre: *(...) se observa un inmueble de dos niveles, en cuya fachada se observa un letrero que contiene los siguientes datos: "Aviso para intervenciones menores en predios o inmuebles localizados en áreas de conservación patrimonial, Folio 425, de fecha 07 de agosto de 2014, Dirección: Cuautla 52, Col. Condesa, Delegación Cuauhtémoc". Fuimos atendidos por quien se ostendó como encargado de los trabajos de herrería, quien manifestó que únicamente se trata de mantenimiento de la casa, para lo cual pintarán herrería, cambiarán pisos, y electricidad, sin que se lleva a cabo alguna afectación estructural. Dichos trabajos comenzaron hace un mes y durarán aproximadamente un mes más. Durante la presente, se constatan trabajos de pintura de paredes, así como limpieza de herrería, sin que se observen trabajos de demolición (...).*----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-1144-2014, dirigido al Propietario y/o Director Responsable de la Obra, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto de los hechos denunciado, dicho oficio fue notificado en fecha 09 de diciembre de 2014, mediante cédula. En atención a dicho requerimiento, el Residente de Obra de los trabajos objeto de investigación manifiesta mediante escrito de fecha 17 de diciembre de 2014 que dichos trabajos son realizados al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, sin afectar elementos estructurales, presentando como medio de prueba 4 fotografías del interior del inmueble.----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* (consulta en línea en la página web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/).- De la consulta efectuada se constató que al inmueble objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Asimismo, dicho inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación 4, en donde cualquier intervención en el inmueble deberá contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

A la *Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal* (of. PAOT-05-300/300-6054-2014, de fecha 07 de noviembre de 2014). Enviar Aviso para intervenciones menores en predios o inmuebles localizados en Áreas de Conservación Patrimonial. Mediante oficio EDUVI/CGDAU/DPCU/2472/2014, de fecha 19 de noviembre de 2014, esa Dirección informó que registró el Aviso para Intervenciones menores en predios o inmuebles localizados en áreas de conservación patrimonial con número de folio 425 de 2014, para el inmueble de referencia, remitiendo copia simple del mismo.----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc* (of. PAOT-05-300/300-6583-2014, de fecha 07 de noviembre 2014). Enviar Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, así como Aviso para intervenciones menores en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial. Mediante oficio DGODU/04705/2014, de fecha 25 de noviembre de 2014, esa Dirección informó que localizaron los siguientes documentos, los cuales remitió en copia simple:

1. Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.----------

2. Aviso de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo "A" y las obras que no requieren Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con folio 425, registrado en fecha 07 de agosto de 2014.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-1021-2014 de fecha 15 de octubre de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento. Dicho oficio fue notificado mediante correo electrónico de fecha 10 de noviembre de 2014.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición) por los trabajos que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en calle Cuautla, número 52, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc.----------

Desarrollo urbano (conservación patrimonial) y demolición

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento establecen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal.----------

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

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

Por otra parte, la **norma de ordenación No. 4 aplica en su totalidad para el Área de Conservación Patrimonial del Programa Parcial.** Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.----------

Las **Áreas de Conservación Patrimonial** incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.----------

Por lo tanto, a todos los predios ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial y/o Zona de Monumentos Históricos les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble considerado de valor artístico, cualquier intervención requiere el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBA). **Para cualquier intervención se requiere el dictamen técnico u opinión, según sea el caso, del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.**----------

Por cuanto hace a la construcción, de conformidad con el artículo primero, en su primer y segundo párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social.----------

Adicionalmente, señala que las **obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición**, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los **predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento**; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

El articulo 62 fracciones II, III y IV del ya mencionado Reglamento de construcciones establece que: No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios e impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales. ----------

El mismo ordenamiento señala que se deberá tramitar el Aviso de intervención registrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano yVivienda, cuando el inmueble se encuentre en área de conservación patrimonial del Distrito Federal.----------

En el caso que nos ocupa, los trabajos de remodelación en el inmueble de referencia consistieron en el cambio de pisos, puertas e instalaciones eléctricas, contando con el Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial presentado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, así como el Aviso para intervenciones menores a inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial registrado ante la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Asimismo, dicho inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación 4, en donde cualquier intervención en el inmueble deberá contar con autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

2. Los trabajos de remodelación objeto de denuncia fueron realizados en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, contando con Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial presentado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, así como el Aviso para intervenciones menores a inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial registrado ante la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

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 en 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: ----------

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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 el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -------

EMG/IOP/XGLA