RECIBIDO
28 ABR 2008
PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
1030

**EXPEDIENTE: PAOT-2007-36-SOT-26**

**FOLIO NÚMERO: PAOT/SOT/822/2008**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a doce de marzo de dos mil ocho----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-36-SOT-26, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

### ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado ante esta Procuraduría el día diecisiete de enero de dos mil siete, una persona que no señala si otorga o no su consentimiento para la publicación de sus datos personales, denunció ante esta Institución los *"trabajos de demolición de un viejo condominio que fue de la empresa monte blanco, ubicado en el último tramo angosto de la Calle Jesús del Monte esquina con avenida J. MA. Castorena, colonia Cuajimalpa centro D.F."* (sic), *solicitando además "se verifique si cuenta con la restricción de alineamiento que deberá requerirsele"* (sic). ----------

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo con número de folio PAOT/300/SOT/354/2007, de fecha treinta y uno de enero de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia presentada el día diecisiete de enero del mismo año, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-36-SOT-26, y notificándose a la persona denunciante mediante oficio número PAOTDF/SPOT/385/2007.-

En atención a lo instruido en el numeral Séptimo del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en tres Actas Circunstanciadas en las siguientes fechas.----------

**Siete de Febrero de dos mil siete.**----------
*"...se encuentra localizado un inmueble en proceso de demolición, el cual presenta sellos de clausura con fecha 9 de enero de 2007, emitidos por la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. Sobre uno de los muros se aprecia una placa con los datos de la licencia número BGODU01-162-2006 expedida el 14 de agosto de 2006 para el predio ubicado en José Maria Castorena No.296 colonia Cuajimalpa. En el predio se pueden observar varias construcciones de tres niveles de altura de tabique rojo recocido con losas macizas, las cuales se encuentran en proceso de demolición. En al* (sic) *parte perimetral del predio se encuentran colocados tapiales de madera sobre la banqueta impidiendo el paso peatonal. Además en el interior del predio se aprecia algunas de las construcciones ya han sido demolidas puesto que una parte del terreno ha sido limpiada y se aprecian escombros producto de demolición. Por último, cabe señalar que no observé movimiento alguno al interior del predio."* (sic). ----------

**Dos de Julio de dos mil siete.**----------
*(...) se observa un inmueble en proceso de demolición, el cual presenta sellos de clausura con fecha 9 de enero de 2007, emitidos por la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. En el predio se observan varias construcciones de tres niveles de altura, de tabique rojo recocido, las cuales se encuentran en proceso de demolición. Alrededor del predio se encuentran colocados tapiales de madera sobre la banqueta,*

*mismos que no impiden el paso peatonal. Además, en el interior del predio se constata que algunas de las construcciones ya han sido demolidas ya que se aprecian escombros y cascajo producto de demolición. No hay personas dentro del predio.* (sic) ----------

**Ocho de Agosto de dos mil siete.**----------
(...) *se observa un inmueble en proceso de demolición. No hay sellos de clausura. Dentro del predio también constatamos varias construcciones también en proceso de demolición. Este inmueble se encuentra rodeado de tapiales de madera. No hay obstrucción peatonal. No hay personas que habiten el predio, sin embargo, observamos montículos de cascajo."* (sic). ----------

**Veintinueve de octubre de dos mil siete**

*"...constatamos la existencia de un inmueble abandonado en proceso de ser demolido. Dentro de este predio se observan 2 construcciones también abandonadas. Hay residuos sólidos al rededor de estas construcciones (cascajo). No hay trabajadores. No hay ruido. Al rededor del inmueble hay tapiales de madera protegiéndola."* (sic). ----------

Por otro lado, mediante el oficio número PAOTDF/SOT/701/2007, de fecha veintidós de febrero de dos mil siete, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informe si en los archivos de esa Dirección General obra la Licencia número BGODU01-162-2006 expedida el catorce de Agosto de dos mil seis, para el predio ubicado en José Maria Castorena Número 296 colonia Cuajimalpa u otras licencias que amparen la realización de los trabajos de demolición.----------

Mediante el oficio número PAOTDF/SOT/702/2007, de fecha veintidós de febrero de dos mil siete, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informara si esa Dirección General había impuesto el estado de clausura en el predio ubicado en la Avenida José Maria Castorena Número 296, esquina con la Calle Jesús del Monte, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, y de ser el caso, especificara las causas que motivaron tal determinación, así como el estado que guarda el expediente respectivo; de igual manera se le solicitó informara, en el supuesto de que no se hubieran realizado las acciones de verificación, llevara a cabo las acciones correspondientes para dar cabal cumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en lo que respecta a las obras de demolición realizadas en el predio señalado.----------

En respuesta, mediante el oficio número DJ/SCA/JUDCI/249/07 de fecha doce de marzo de dos mil siete, la Dirección Jurídica de la Delegación Cuajimalpa, informó a esta Unidad Administrativa que *"(...) Que con fecha nueve de enero de dos mil siete, se ejecuto la orden de clausura como medida de seguridad, con número de folio 001/07-OB, dictado en el expediente número 05001/07-OB decretada en razón de que se detectaron trabajos de demolición en proceso sin guardar las medidas necesarias de seguridad e higiene que se deben de terne (sic) en todo proceso de demolición, encontrándose a los trabajadores sin equipo de seguridad. Asimismo le informo que actualmente el expediente se encuentra esperando respuesta por parte del área de obras de esta delegación, en la que se determine si es que existe o no documentación que ampare la legal ejecución de los trabajos detectados y una vez dada cuenta de dicho informe se procederá a emitir la resolución que en derecho corresponda".* ----------

Por otra parte, mediante oficio número PAOTDF/SOT/783/2007, de fecha veintiocho de febrero de dos mil siete, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. --------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los que se admitió la denuncia se refieren a los trabajos de demolición en el predio ubicado en la Calle Jesús del Monte, esquina con la avenida José María Castorena número 296, colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Ciuajimalpa de Morelos, México, Distrito Federal. ----------

**Uso de suelo.** En virtud de que entre la competencia de esta Procuraduría, se encuentra la determinación de posibles violaciones a las disposiciones de ordenamiento territorial, se entra al estudio del uso de suelo aplicable al predio objeto de la denuncia. Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en su artículo 22 fracción I, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano, siendo que en el caso concreto, aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos. -------

Al respecto, la zonificación aplicable al predio que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional referido es HC 3/30 (habitacional con comercio, en donde se encuentran permitidas las construcciones de tres niveles maximos de altura con treinta por ciento minimo de área libre), además de encontrarse en una zona patrimonial. ----------

Por lo tanto, de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría en el predio ubicado Calle Jesús del Monte, esquina con la avenida José María Castorena número 296, colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Ciuajimalpa de Morelos, México, Distrito Federal, podemos deducir que no se desprende violación en materia de uso de suelo, debido a que se ubica en una zonificación HC 3/30, y se encontraron edificaciones de tres niveles, mismas que están permitidas. ----------

**Construcción.** De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones, para el Distrito Federal, se desprende que para llevar a cabo una construcción se debe registrar previamente ante la Delegación Política la Manifestación de Construcción correspondiente y respetar de conformidad con la normatividad aplicable la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, asimismo, el Reglamento señalado establece en su artículo 53 inciso b) que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se debe cumplir con la constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades; o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos; o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio. ----------

De lo anterior se desprende que en el inmueble ubicado Calle Jesús del Monte, esquina con la avenida José María Castorena número 296, colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa de Morelos, México, Distrito Federal, según los reconocimientos de hechos, no se existe violación en la materia, en virtud de que no se encontró edificación alguna que se encontrara en proceso de construcción. ----------

**Restricción de alineamiento.-** Por lo que se refiere a esta materia es importante señalar que en base a artículos 24 y 25 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal se desprende que el alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley y su Reglamento; y las Delegaciones expedirán a solicitud del propietario o poseedor, constancias de alineamiento y número oficial que tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición. ----------

Al respecto, es de indicar en esta materia de investigación no se desprende violación, no obstante, se solicitará a la Delegación se asegure que en el supuesto de que se realice alguna construcción, que el responsable o propietario del inmueble ubicado en Calle Jesús del Monte, esquina con la avenida José María Castorena número 296, colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa de Morelos, México,

Distrito Federal, se apegue a los planos y proyectos de alineamiento y número oficial que señale la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

**Demolición.** El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 61, dispone que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial.----------

Asimismo, 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 las traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial. Para inmuebles o zonas sujetas a la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva. ----------

Asimismo, las Normas Complementarias Generales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa, señala que no se permite demoler edificaciones que forman parte de la topología o temática arquitectónica-urbana característica de la zona; la demolición total o parcial de edificaciones que sean discordantes con la topología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere, como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Subdirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal; así como de un levantamiento fotográfico de la construcción que deberán enviarse a dicha Secretaria para su dictamen, junto con un anteproyecto de la construcción que se pretenda edificar, el que deberá considerar su integración al paisaje urbano del área.----------

Al respecto, en la demolición del inmueble motivo de la denuncia, con domicilio ubicado en la Calle Jesús del Monte, esquina con la avenida José María Castorena número 296, colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa de Morelos, México, Distrito Federal, en base a los reconocimientos de hechos llevados a cabo por personal de esta Procuraduría, se encontraron montículos de cascajo y en el primero de ellos, sellos de clausura con fecha nueve de enero de dos mil siete, emitidos por la Subdirección de Verificación y Reglamentación de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, con número de folio 001/07-OB, dictado en el expediente número 0500/07-OB, en razón de que se detectaron trabajos de demolición en proceso sin guardar las medidas necesarias de seguridad e higiene que se deben de tener en todo proceso de demolición; tal y como lo manifiesta el comunicado de la Dirección Jurídica de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, en donde además informó que se ejecutó la orden de clausura como medida de seguridad. ----------

De lo anterior se desprende que si bien se inició un proceso de demolición, fue detenido por la Delegación referida, debido a que no se tomaron las medidas necesarias en materia de seguridad e higiene, por lo que adicionalmente a las irregularidades señaladas en caso de que se pretenda realizar la demolición de la construcción que se encuentra en el lugar, el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, considerando que el inmueble se ubica en una zona patrimonial, correspondiendo a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación constar el cumplimiento, en su caso, de la normatividad correspondiente. ------

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que-

1. El predio ubicado en la Calle Jesús del Monte, esquina con la avenida José María Castorena número 296, colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Ciuajimalpa de Morelos, México, Distrito Federal, se ubica en una zona patrimonial y tiene zonificación HC 3/30 habitacional con comercio, conforme lo establece el Programa de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, en donde el uso de suelo para construcciones de tres niveles se encuentra permitido. ----------

2. En materia de construcciones se desprende que no existe violación en virtud de que no se constataron indicios de llevarse a cabo alguna edificación en el inmueble motivo de la denuncia, por lo que cualquier construcción que se pretenda realizar en el lugar, deberá cumplir con el alineamiento o su restricción en su caso. ----------

3. En cuanto a la restricción del alineamiento no se desprende violación, no obstante, se solicitará a la Delegación General Jurídica y de Gobierno se asegure que en el supuesto de que se realice alguna construcción, que el responsable o propietario del inmueble ubicado en el predio que nos ocupa se apegue a los planos y proyectos de alineamiento y número oficial que señale la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

4. Por lo que respecta a la demolición, si bien se constataron evidencias de un proceso de demolición, detenido por la Delegación referida, por no contar con las medidas de seguridad e higiene; adicionalmente a las irregularidades señaladas, es de indicar que en caso de que se pretenda continuar con la demolición de la construcción en el lugar, el responsable deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones en el Distrito Federal, considerando además que el inmueble se ubica en una zona patrimonial, para ello se solicitará a la Delegación Jurídica y de Gobierno de la Delegación vigilar el cumplimiento de la normatividad correspondiente. ----------

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

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

**PRIMERO**.- En el predio ubicado en la Calle Jesús del Monte, esquina con la avenida José María Castorena número 296, colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa de Morelos, México, Distrito Federal, no se desprenden violaciones en materia de uso de suelo y construcción; por lo que respecta a la restricción de alineamiento y a la demolición se hará del conocimiento a la Dirección General Jurídica y de Gobierno la presente Resolución para que considere su contenido en su actuación, en caso de que se pretenda realizar alguna demolición y/o edificación; por lo que en virtud de lo expuesto en la presente Resolución, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

**SEGUNDO.**- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos y omisiones que produzcan o puedan producir desequilibrios ecológicos o daños al ambiente o a los recursos naturales, o constituyan una contravención o falta de aplicación de las

disposiciones jurídicas en materia ambiental o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. ----------

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

**CUARTO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

**QUINTO**.- Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

**C.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava**- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

LVAA/CMRR/KNG