RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 28 OCT 2014 ----------

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, 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-2013-234-SOT-99, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 6 de febrero de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución: "(...) *en la calle de Carracci 94* [Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez] *están demoliendo una casa sin permiso para construir un edificio de 12 niveles, mismo que esta fuera de lo que el plan de desarrollo urbano delegacional permite* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a las presuntas irregularidades en materia de construcción (demolición y obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) por lo trabajos que se llevan a cabo en el domicilio antes mencionado; dicho acuerdo fue notificado vía correo electrónico en fecha 20 de febrero de 2013. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 8 de marzo de 2013: ----------

> "(...) *Se puede observar un predio* (...) [delimitado con] *tapiales de plástico* (...) *así mismo desde el exterior se pueden observar el armado de elementos estructurales a base de varilla, así mismo se observa una lona con la siguiente información "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL No 16/14/118/2012, PARA DEMOLICIÓN TOTAL DE CASA HABITACIÓN EN UNA SUPERFICIE DE 321m^2" (...) al interior* (...) *se pueden observar actividades de construcción, al momento de intentar notificar el oficio* [PAOT-05-300/310-170-2013] *una persona* (...) [se negó a recibirlo] (...)".

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de julio de 2014: ----------

> "(...) *Se observa un inmueble (...) construido de 3 niveles de altura* (...) *en la parte posterior se observan 3 niveles en obra negra. Adicionalmente se observa un letrero de venta donde se anuncia la preventa de Residencial Carracci, para 4 viviendas, planta baja, vestíbulo, cuarto de servicio con baño y estacionamiento; Nivel PB Estancia, sala, comedor, baño; Nivel 1; Vestíbulo, Baño completo, dos recamaras; Nivel de Azotea Roof Garden* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 24 de octubre de 2014: ----------

> "(...) *Se observa un inmueble constituido en tres cuerpos constructivos de tres niveles y un excedente en la azotea, al parecer un cubo de acceso; el inmueble colindante a vía pública se encuentra en etapa de acabados, el segundo cuerpo constructivo con repellado fino en fachadas y el tercero en obra negra; en la fachada se encuentran dos mantas con datos de la Licencia de Construcción Especial para Demolición, y otro referente al Registro de Manifestación de Construcción, pudiéndose observar únicamente la fecha de vigencia al "06-09-2014"; al momento de la diligencia se observan a tres trabajadores en la obra, los cuales no cuentan con las medidas de seguridad necesarias (casco, botas, chaleco)* (...)". ----------

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*.- (Sistema de Información Geográfica sitio: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se desprende que al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 100m^2 de superficie de terreno, 60 m^2 mínimo por vivienda), permitiéndose el uso de suelo para 4 viviendas; encontrándose dentro del Área de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Dentro de los antecedentes de trámites, se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21128-181FEDA12, expedido el 1° de agosto de 2012. ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Delegación Benito Juárez*.- (Of. PAOT-05-300/300-1166-2013, de fecha 2 de abril de 2013) Consulta de los expedientes formados con motivo de permisos, autorizaciones, licencias o manifestaciones de construcción, relacionados con el predio investigado. En fecha 05 de abril de 2013, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo la consulta del expediente abierto en dicha Dirección General, con motivo de la Licencia de Construcción Especial número 16/14/118/2012, tomando placas fotográficas de diversas documentales entre las que se encuentran las siguientes: ----------

- Licencia de Construcción Especial número 16/14/118/2012 para Demolición Total de Construcción, con vigencia del 25 de junio de 2012 al 13 de agosto de 2012. ----------
- Primera Prórroga de la Licencia de Construcción Especial número 16/14/118/2012, con vigencia del 09 de agosto de 2012 al 15 de octubre de 2012. ----------
- Segunda Prórroga de la Licencia de Construcción Especial número 16/14/118/2012, con vigencia del 29 de noviembre de 2012 al 12 de febrero de 2013. ----------

Así mismo, en fecha 17 de febrero de 2014, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo la consulta del expediente abierto en esa Dirección General, con motivo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RBJB-0087A-12, tomando placas fotográficas de diversas documentales entre las que se encuentran las siguientes: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RBJB-0087A-12, con vigencia del 06 de agosto de 2012 al 06 de agosto de 2014. ----------

- Memoria Arquitectónica Descriptiva. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21128-181FEDA12, expedido el 1° de agosto de 2012 por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1064, de fecha 27 de abril de 2012. ----------
- Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDA/DPCU/2045/12, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Decretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 24 de octubre de 2012. ----------
- Dictamen de Factibilidad de Servicios número DESU/1025243/2013, emitido por la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México en fecha 16 de mayo de 2013. ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno Delegación Benito Juárez*.- (Ofs. PAOT-05-300/300-1184-2013 y PAOT-05-300/300-2549-2013, de fecha 3 de abril y 10 de julio de 2013, respectivamente) Instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponiendo en su caso las sanciones que resulten procedentes. Mediante oficio DGJG/DJ/SCI/JUDC-A/12343/2013, de fecha 29 de julio de 2013, informo que en fecha 8 de julio de 2013 la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación "B", emitió acuerdo administrativo por medio del cual reconoció la personalidad el promovente interesado, como propietario del inmueble de referencia, señalando fecha y hora para llevar a cabo la Audiencia de Admisión y Desahogo de Pruebas y Alegatos, dentro del procedimiento administrativo CVOV/218/2013, constancias que fueron remitidas para su calificación. ----------

En alcance a lo anterior, mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/3953/2014, de fecha 20 de marzo de 2014, informó que en fecha 29 de abril de 2013, se ejecutó visita de verificación administrativa al predio de mérito, recayendo el procedimiento número CV/OV/218/2013, de la cual las constancias fueron enviadas a la Subdirección Calificadora de Infracciones para su debida substanciación, anexando copias simples del soporte documental referente al procedimiento administrativo referido. ----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (Of. PAOT-05-300/300-1185-2013, de fecha 3 de abril de 2013) Informar si para el predio en comento, cuenta con Aviso de ejecución de obra y con el Programa de Manejo de Residuos Sólidos, derivado de las actividades de demolición, remitiendo el soporte documental de ambos documentos. Sin respuesta. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-282-2013, de fecha 02 de abril de 2013, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó vía correo electrónico el día 03 del mismo mes y año. ----------

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. ----------

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente 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 fracciones XXV, XXVI y 33 fracciones II y III 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; siendo los Programas Parciales de Desarrollo Urbano los encargados de establecer la planeación de desarrollo urbano en áreas específicas en condiciones particulares. ----------

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.----------

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo, entre los que se encuentran los certificados únicos de zonificación de usos del suelo**. ----------

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

Respecto de la construcción, el artículo 61 del Reglamento en comento establece 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, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de ese Reglamento. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir**, reparar, ampliar o modificar **una obra** o instalación, **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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la

autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional. ----------

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos señalados en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: ----------

> "(...)
>
> *ARTÍCULO 53.- Para las **manifestaciones de construcción tipos B y C**, se deben cumplir los siguientes requisitos:*
>
> *I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el **formato que establezca la Administración**, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:*
>
> (...)
>
> *b) 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***
> (...)
>
> *(...)*
>
> *Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o **área de conservación patrimonial del Distrito Federal**, **se requiere** además, cuando corresponda, **el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, **así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico*** (...)". ----------

Así mismo, el artículo 121 del citado Reglamento, dispone que las edificaciones que se proyecten en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal y sus áreas de influencia, cuando se encuentren delimitadas en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, deben sujetarse a las restricciones de altura, vanos, materiales, acabados, colores y todas las demás que señalen para cada caso el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en los términos que establecen las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas. ----------

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones**, **la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. ----------

Respecto de la **vigencia y prórroga del Registro**, el artículo 64 del mismo ordenamiento dispone que dentro de los 15 días hábiles anteriores al vencimiento de la vigencia del registro de manifestación de

construcción, el interesado, en caso necesario, debe presentar ante la Delegación o autoridad competente el aviso de prórroga en el formato establecido por la Administración. ----------

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: ----------

> "(...) *IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento;* (...)
>
> *VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;* (...)
>
> XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento* (...)". ----------

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: ----------

> "(...) *Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:* (...)
>
> *II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones* (...)". ----------

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento referido en el párrafo anterior, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: ----------

> "(...) *III.* ***Velar por el cumplimiento de*** *las leyes,* ***reglamentos****, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;*
>
> *IV.* ***Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa****, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;*
>
> *V.* ***Emitir las órdenes de verificación*** *que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal* (...)". ----------

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en **Calle Carracci número 94, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, le corresponde la **zonificación H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 100m^2 de superficie de terreno, 60 m^2 mínimo por vivienda). ----------

Adicionalmente, el predio objeto de denuncia se encuentra dentro del polígono de áreas de conservación patrimonial, por lo que le aplica la **Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial**, **cualquier intervención requiere** el **dictamen técnico**, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, **de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos**

(actualmente Dirección del Patrimonio Cultural Urbano) **de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**. ----------

Al respecto, de los reconocimientos de hechos efectuados, se constataron trabajos constructivos desde la cimentación hasta la edificación de un inmueble constituido por tres cuerpos constructivos de 3 niveles, uno de los cuales actualmente se encuentra en etapa de acabados y los otros dos en obra negra; ostentando, en un primer momento, únicamente la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/118/2012. ----------

En este sentido, de los antecedentes de trámite señalados en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se tiene el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21128-181FEDA12**, expedido el 1° de agosto de 2012, el cual certifica que al predio denunciado, le aplica la **zonificación H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50m^2 de superficie de terreno, 60 m^2 mínimo por vivienda), donde el aprovechamiento del uso del suelo para la **construcción de 04 viviendas en una superficie de construcción de 940 m^2** se encuentra **permitido**. ----------

Al amparo del **Certificado referido**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el desarrollador registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RBJB-0087A-12**, con vigencia del 06 de agosto de 2012 al 06 de agosto de 2014, para la construcción de **04 viviendas en 3 niveles**, en una **superficie total construida de 940 m^2**, de los cuales 206 m^2 corresponden a **09 cajones de estacionamiento**, un **área libre** de 127.96 m^2, equivalente al 29.16% de la superficie del predio. ----------

Adicionalmente, y de conformidad con la **Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial** y del artículo 53 del Reglamento de Construcciones parta el Distrito Federal, junto con el Registro referido se ingresó el Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CDGAU/DCPU/2045/12, expedido el 24 de octubre de 2012 por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano. ----------

Cabe aclarar, respecto de la densidad establecida por la zonificación aplicable, que si bien el Certificado de Uso de Suelo referido certifica erróneamente que al predio le corresponde una Densidad Media (1 vivienda cada 50 m^2 de la superficie del predio), siendo lo correcto una Densidad Baja (1 vivienda cada 100 m^2), lo cierto es que el proyecto registrado es acorde a la densidad establecida en la zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ----------

Es importante señalar que durante el desarrollo de la presente investigación, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez llevara a cabo visita de verificación administrativa toda vez que en el primer reconocimiento de hechos efectuado se constataron actividades constructivas sin ostentar en la obra datos del Registro de Manifestación correspondiente. ------

En este sentido, dicha Unidad Administrativa ejecutó visita de verificación administrativa número CV/OV/218/2013, emitiendo resolución administrativa en fecha 13 de diciembre de 2013, la cual quedó sin efectos en sus resolutivos segundo, tercero y cuarto, mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2014, quedando subsistente la sanción pecuniaria a cargo del desarrollador, por no contar con equipo para combatir incendios con carga vigente. ----------

Actualmente, el Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0087A-12 se encuentra sin vigencia; sin que del último reconocimiento de hechos efectuado el día 24 de octubre del año en curso, se constatara letrero con los datos de la prórroga del Registro de Manifestación de Construcción, siendo que las obras continúan, observándose además que los trabajadores no cuentan con las medidas de seguridad

necesarias (casco, chaleco, botas); correspondiendo a la Dirección General Jurídica y de Gobierno realizar visita de verificación en dichas materias. ----------

Paralelamente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informar sobre la existencia de dicha prórroga, y si dentro del proyecto autorizado se encuentra la construcción de un roof garden en la azotea del inmueble. ----------

Construcción (Demolición)

El artículo 61 del Reglamento en comento establece 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**, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de ese Reglamento. ----------

Asimismo, los artículos 55 y 57 fracción IV del citado Reglamento disponen que **la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de** construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o desmantelar una obra o instalación; encontrándose la demolición entre las diversas modalidades de licencia de construcción especial existentes. ----------

Por otra parte, el artículo 58 fracción IV del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, prevé que para obtener la licencia de construcción especial, se deben entregar, entre otros documentos, la **Memoria Descriptiva** del procedimiento que se vaya a emplear e indicar el sitio de disposición donde se depositará el material producto de la demolición, así como las **Medidas de protección a colindancias**, y en su caso, el programa a que se refiere el artículo 236 del citado Reglamento, el cual indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación. ----------

Por su parte, el artículo 238 del mismo ordenamiento, dispone que **cualquier demolición** en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o cuando se trate **de inmuebles parte del patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial del Distrito Federal requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición**, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el **dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. ----------

En el presente caso de investigación, del primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en la obra una manta con los datos de la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/118/2012. ----------

Al respecto, de la información obtenida en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la proporcionada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Benito Juárez, se tiene que para las obras de demolición se expidió la Licencia de Construcción Especial número 16/14/118/2012 para Demolición Total de Construcción de una superficie de 321 m² en 2 niveles, con vigencia del 25 de junio de 2012 al 13 de agosto de 2012; así como 2 Prórrogas con folios FBJ-0108A-2012 y FBJ-0495A-2012, con vigencia al 12 de febrero de 2013. Anexo a la citada Licencia, se ingresó, de conformidad con lo asentado en la misma, Memoria Descriptiva y Medidas de Protección a Colindancias. --

Así mismo, el desarrollador obtuvo el Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CDGAU/DCPU/2045/12, expedido el 24 de octubre de 2012 por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, en donde se autoriza la demolición total de 321 m²; e ingresó el Formato de Presentación de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 30576/2012, con sello de recepción de la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal 05 de noviembre de 2012. ----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Calle Carracci número 94, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, le corresponde la **zonificación H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 100m^2 de superficie de terreno, 60 m^2 mínimo por vivienda); aplicándole la **Norma 4** referente a **Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial** (cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda); adicionalmente, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la SEDUVI, se permite la construcción de 04 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,053 m^2; contando con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21128-181FEDA12**, expedido el 1° de agosto de 2012, para la construcción de **04 viviendas** en una superficie máxima de construcción de **940 m^2**. -----

2. De los reconocimientos de hechos efectuados, se constató la edificación de un inmueble constituido por tres cuerpos constructivos de 3 niveles, uno de los cuales actualmente se encuentra en etapa de acabados y los otros dos en obra negra. ----------

3. Al amparo del **Certificado folio 21128-181FEDA12**, y de conformidad con los artículos 43 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47, 48, 53 y 121 del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal, la desarrolladora registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RBJB-0087A-12**, con vigencia del 06 de agosto de 2012 al 06 de agosto de 2014, para la construcción de **04 viviendas en 3 niveles**, en una **superficie total construida de 940 m^2**, de los cuales 206 m^2 corresponden a **09 cajones de estacionamiento**, un **área libre** de 127.96 m^2, equivalente al 29.16% de la superficie del predio; presentando **Dictamen favorable en materia de Áreas de Conservación Patrimonial** con número de **folio SEDUVI/CDGAU/DCPU/2045/12**. ----------

4. Actualmente el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RBJB-0087A-12 se encuentra sin vigencia, y sin que del último reconocimiento de hechos efectuado se haya constatado una manta con los datos de la prorroga respectiva, observándose además a los trabajadores sin las medidas de seguridad necesarias (casco, botas, chaleco). ----

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instruir visita de verificación administrativa en materia de construcción y protección civil, por las razones referidas en el numeral anterior, remitiendo copia de la resolución que al efecto se emita. ----------

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en término de los artículos 65, 66, 68, 69 fracción V y 70 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la Norma General de Ordenación número 8 y la Norma 4 de Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial, constatar que el proyecto constructivo cuente con la Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0087A-12, y previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en la Manifestación de Construcción, y que el proyecto cumpla, en general, con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, del Reglamento de Construcciones y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, y, en lo particular, respete las restricciones indicadas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21128-181FEDA12, y que dicha construcción cumpla con las condicionantes establecidas en el Dictamen en Áreas de Conservación

Patrimonial número SEDUVI/CDGAU/DCPU/2045/12, proporcionando a esta Subprocuraduría copia simple de dichas documentales e informando si dentro del proyecto autorizado se encuentra la construcción de un roof garden en la azotea del inmueble. ----------

7. Respecto a los trabajos de **demolición**, la desarrolladora **obtuvo la Licencia de Construcción Especial número 16/14/118/2012** para Demolición Total de Construcción de una superficie de 321 m² en 2 niveles, con vigencia del 25 de junio de 2012 al 13 de agosto de 2012; así como 2 Prórrogas con folios FBJ-0108A-2012 y FBJ-0495A-2012, con vigencia al 12 de febrero de 2013, y el Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CDGAU/DCPU/2045/12; lo anterior de conformidad con los artículos 61, 55 y 238 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, así como la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

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: ----------

---------- **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 Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

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

CUARTO.- 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/IGP/WRB