



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-2390-SOT-945

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 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, 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-2015-2390-SOT-945, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de agosto de 2015, una persona que en apego en el artículo 38 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, denunció ante esta Institución que "(...) *están demoliendo la construcción que hay, sin que se observe alguna licencia especial de construcción, esto, con la finalidad de iniciar una obra nueva (...)*" en calle Cuernavaca número 79 esquina Fernando Montes de Oca, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 27 de agosto de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en calle Cuernavaca número 79, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; en virtud de que los hechos denunciados pueden ser constitutivos de presuntas violaciones, incumplimientos y en general falta de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal; dicho acuerdo se notificó en fecha 31 de agosto de 2015, vía correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimientos de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 28 de agosto de 2015: "(...) *Se observa un inmueble de dos niveles, en el primer nivel se aprecian características físicas de locales comerciales, el segundo nivel cuenta con ventanas y una instalación para contener una doble fachada, aparentemente el inmueble se encuentra desocupado (...) nadie atiende, al interior se observa que el inmueble está desocupado (...) una persona de sexo masculino sale del inmueble quien dice ser el vigilante (...) comenta que no existen actividades de demolición, que no hay ningún proyecto de obra aun, que por ahora el inmueble continuara así (...)*". -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-2390-SOT-945

Reconocimiento de hechos de fecha 02 de septiembre de 2015: "(...) Se observa el predio objeto de investigación en el cual existe una edificación de dos niveles (...) se aprecia desocupado (recientemente) (...) no se observan actividades relacionadas con la demolición (...)” -----

Reconocimiento de hechos de fecha 08 de septiembre de 2015: "(...) Derivado del acto de Comparecencia, con el propietario del inmueble de la presente investigación, el vigilante nos permite el acceso. Entramos al área comercial ubicada en la planta baja, el vigilante menciona que había una tienda de bicicletas; observamos el desmantelamiento en su totalidad, incluso muebles de baño, existen secciones donde se levantó el piso, a fin de desmontar una estructura metálica (...) las escaleras fueron retiradas (...) existe una cisterna vacía (...) la planta alta del inmueble donde se ubicaban las oficinas de la tienda (...) se observan tres habitaciones y un baño completo, en dos de las habitaciones han sido levantados los pisos de duela y se encuentran las piezas de maderas en el piso (...) en la cocina se observa que quitaron los muebles y una sección de la instalación de gas ha sido removida, asimismo los muebles de los baños han sido retirados, los vanos de las puertas se encuentran dañados ya que las puestas y sus marcos fueron retirados (...) únicamente una habitación se encuentra completa, a dicho del vigilante informa que esta habitación la acondicionaron, ya que estaba en las mismas condiciones que las otras, que desde que llego (3 semanas atrás) el inmueble así se encuentra (...)” -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-4751-2015 de fecha 28 de agosto de 2015, al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de la Obra, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados; el día 02 de septiembre se procedió a notificar en fecha 02 de septiembre de 2015, mediante cedula por instructivo, en el domicilio objeto de denuncia. -----

Al respecto, mediante acto de comparecencia en fecha 8 de septiembre de 2015, el propietario del inmueble manifestó lo siguiente: -----

"(...)

1. En fecha 23 de julio de 2015 se celebró la compra-venta del inmueble objeto de la presente investigación; los antiguos ocupantes realizaron la desmantelación, llevándose puertas y ventanas, dejándolo en las condiciones actuales. -----
2. Respecto a los hechos denunciados referentes a la demolición del inmueble para la ejecución de una obra nueva, son falsos, a la fecha no cuento con ningún proyecto constructivo ni comercial para el inmueble. -----
3. En este acto manifiesto mi compromiso y respeto por la normatividad ambiental y territorial, así como la buena convivencia con los vecinos, por lo que autorizó a personal adscrito a esta Entidad, previa cita, visite el domicilio y constate mi dicho. -----

(...)"



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paotmex
T. 5555 8788 ext. 15011



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-2390-SOT-945

Anexando como medio de prueba los siguientes documentales en copia simple: -----

1. Credencial de elector. -----
2. Instrumento de compra-venta número 84,114. -----

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 sito: (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>)). De la consulta efectuada se constató en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, que al inmueble le aplica la zonificación **H3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M" una vivienda por cada 50 m² de superficie de terreno). Le aplica la Norma de Ordenación número 4 referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. -----

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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en calle Cuernavaca número 79, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

Desarrollo Urbano (zonificación) y Construcción (demolición y 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 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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-2390-SOT-945

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.** -----

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. -----

Ahora bien en materia de construcción, los artículos 47 y 48 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. -----

El artículo 55 del citado Reglamento, establecen que la Licencia de Construcción Especial, **es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación.** -----

El artículo 57 fracción IV y 58 fracción IV, establece que los trabajos de demolición forman parte de las modalidades que requieren licencia de construcción especial, así como los requisitos que se deben presentar para su registro. -----

El artículo 61 del citado Reglamento 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, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. -----

Para el caso que nos ocupa, derivado de los reconocimientos de hechor realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio existe un inmueble de 2 niveles, características físicas de ser un inmueble antiguo, y estar desocupado, no se observaron actividades de construcción relacionadas con la demolición. -----





Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-2390-SOT-945

En ese sentido, mediante acto de comparecencia en esta Subprocuraduría, el propietario de inmueble manifestó que en recientes fechas realizó la compra del inmueble, que los anteriores ocupantes los habían desmantelado llevándose todo lo que pudieron (puertas y ventanas); que actualmente no existen actividades de demolición en el mismo, que a la fecha no cuenta con ningún tipo de proyecto para el inmueble; invitando a que personal de esta Subprocuraduría realice reconocimiento de hechos al inmueble para comprobar su dicho. -----

En fecha 8 de septiembre de 2015, mediante el último reconocimiento de hechos, se observó que en el inmueble no existen actividades de demolición, sin embargo se observó que se le realizó desmantelamiento (puertas, pisos y baños); así mismo no se observaron actividades de obra nueva. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Cuernavaca número 79, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **H3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M" una vivienda por cada 50 m² de superficie de terreno); así también se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. Para realizar la demolición total o parcial del inmueble se requiere Dictamen por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que el inmueble objeto de la presente investigación, se conforma de dos niveles, no se observan trabajos de demolición ni construcción de obra nueva. -----
3. Durante el último reconocimiento de hechos, el propietario del inmueble permitió el acceso, se constató que no existen actividades de construcción (demolición y obra nueva); motivo por el cual se actualiza la hipótesis prevista en el artículo 27, fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por lo que existe imposibilidad material para su continuación. -----

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: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-2390-SOT-945

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 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 Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -

EMIGDIO/SP/RMC



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paotlma
T. 5296 0750 ext. 15011