



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1347-SOT-494

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 ENE 2016

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-2015-1347-SOT-494, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de abril de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y desarrollo urbano (zonificación, uso de suelo y conservación patrimonial, en calle Mérida número 56, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de julio de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 3 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles, en proceso de demolición, con tapiales horizontales y verticales, en estos se observaron sellos impuestos por la Delegación Cuauhtémoc. No se observó letrero con información de la obra ni trabajadores al interior de la misma. -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2876-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 13 de julio de 2015, mediante cedula por instructivo. Sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como la visita de verificación: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc. -----





Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-4185-2015 de fecha 14 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en fecha 20 de agosto de 2015. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 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. -----

Construcción (demolición)

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 desmantelar 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. -----

En el mismo sentido, el artículo 238, del Reglamento, señala 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. -----





Asimismo, el artículo 3 del multicitado Reglamento, 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 (...)". -----

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 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 (...)". -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles en proceso de demolición, con tapiales horizontales y verticales, sin contar con letrero de información de la obra, así como que no se observan trabajadores al interior del inmueble. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que no cuenta con antecedentes de solicitud para Licencia de Construcción Especial, por lo que esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición). -----

En conclusión, los trabajos de demolición del inmueble no contaron con Licencia de Construcción Especial, incumpliendo el artículo 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----



Desarrollo Urbano (zonificación, uso de suelo y conservación patrimonial)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente establece 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 presentes y futuras del Distrito Federal. -----

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

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen 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. -----

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



PAOT



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1347-SOT-494

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, **es requisito indispensable** contar con la autorización respectiva y de la **Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

En ese orden de ideas, la rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.-----

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, y cualquier intervención se requiere el **dictamen técnico**, según sea el caso, **de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano** de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

Derivado de lo anterior, cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, de partido arquitectónico y fachada, sistemas constructivos, materiales, etc. del inmueble catalogado / considerado de valor histórico, artístico y/o patrimonial, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.-----

La demolición total del inmueble o dejando sólo la fachada se encuentra prohibida para todos los inmuebles con valor histórico, artístico y/o patrimonial que estén incluidos por la SEDUVI, así como por las instancias federales correspondientes (INAH, INBA).-----

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en calle Mérida número 56, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que se constataron actividades de la demolición parcial del inmueble, sin observar trabajos al interior y sin apreciar la existencia de letrero con los datos de licencia de construcción especial para demolición, así como que en los tapiales existentes sellos impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.-----

Aunado a lo anterior, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que el inmueble de mérito se localiza dentro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, así como que realizó visita técnica por personal adscrito a esa área, observándose que se están ejecutando obras sin el dictamen técnico emitido por esa Dirección.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T 5255 0780 ext 13621
Página 5 de 7



En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informara las razones de hecho y de derecho que motivaron la colocación de los sellos de clausura a la obra denunciada, el estado en que se encuentra el procedimiento con número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/249/2015, en caso de haber emitido resolución administrativa, remita copia de la misma, así como si existe alguna impugnación en contra de dicho procedimiento.-----

Así las cosas, se observan incumplimientos en materia de construcción (demolición) y por la intervención de un inmueble catalogado, en el predio ubicado en calle Mérida número 56, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, toda vez que para dichas actividades no se contó con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así como con la correspondiente Licencia de Construcción Especial, registrada ante la Delegación Cuauhtémoc.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Mérida número 56, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le aplica la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), así mismo le aplica la Norma 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en proceso de demolición sin contar con letrero con los datos de la obra, así como sellos de suspensión de actividades colocados en los tapiales, por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.-----
3. Los trabajos de demolición no contaron con dictamen técnico emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
4. Los trabajos de obra ejecutados, no contaron con Licencia de Construcción Especial, de acuerdo a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, incumpliendo los artículos 61 y 238 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ejecutó visitas de verificación con número de expedientes DC/DGJYG/SVR/OVO/249/2015, por lo que corresponde a dicha Unidad Administrativa, emitir la resolución administrativa correspondientes e imponer las sanciones procedentes, enviando copia del instrumento que al efecto se emita. ----

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1347-SOT-494

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc 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 Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

EMIGDIO ROA MÁRQUEZ



