



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-895-SOT -290

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 OCT 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 fracciones 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-2015-895-SOT-290, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de marzo de 2015, dos personas que en apego al artículo 28 fracción I y 39 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, denuncian ante esta Institución "(...) La demolición que se lleva a cabo presuntamente sin permiso ni autorización (pues no tienen a la vista el permiso o manifestación) en el predio ubicado en la calle de Luis Carraci número 7, Colonia Extremadura insurgentes (antes Insurgentes Mixcoac), entre las calles de Cerrada de Empresa y Augusto Rondín, Delegación Benito Juárez (...)" . -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 01 de abril de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición), en el predio ubicado en calle Luis Carraci número 7, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha de 30 de abril de 2015. -----

De conformidad con lo instruido en el numeral **QUINTO** del Acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, documentos en los cuales se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de marzo de 2015: "(...) Se observa un inmueble de un nivel de altura (...) sobre el portón de acceso se observan remates de adhesivos que presentan algunas letras semejantes a la de los sellos de clausura o suspensión. Desde la vía pública no se observan actividades de construcción relacionadas con la demolición o modificación del inmueble, por lo que tocamos en varias ocasiones sin obtener respuesta. Acto seguido, una persona se acerca preguntando del motivo de la diligencia (...) comenta que el lugar se encuentra deshabitado desde





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-895-SOT -290

hace tiempo, que se llevan a cabo actividades tales como el desplante de una barda al interior del inmueble (...) se reúne con 2 trabajadores (albañiles) e ingresan al inmueble objeto de denuncia (...)” -

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de julio de 2015 “(...) nos permiten el acceso al inmueble a fin de constatar las actividades que se realizan (...) observamos un inmueble en pie deteriorado, en el cual se realizó la reciente instalación de un techo de láminas apoyado en vigas de acero (...) nos explica[n] que el techo fue instalado hace aproximadamente un año, toda vez que el techo se desplomo afectando algunos muros, al interior se observa una cocina, una estancia, una sala, y la recámara, al momento no se encuentra la propietaria (...) ella pasa temporadas habitando este inmueble. Se observa que el inmueble tiene muchas grietas en muros divisorios y colindantes. En el patio observamos las vigas de madera que se desplomaron (...)”. -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-441-2015, de fecha 12 de mayo de 2015, al Director Responsable de Obra, Ocupante y/o Propietario del predio, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 20 de mayo de 2015, recibido en esta Procuraduría el mismo día, quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del inmueble, manifestó lo siguiente: -----

“(...) desde este momento NIEGO, ya que la única verdad es que se han hecho trabajos de limpieza en el interior del inmueble, sin afectar en ningún momento la estructura, fachada, diseño o arquitectura (...)” ----

Asimismo, presentó en copia simple del: -----

1. Acta de Visita de Verificación en materia de construcciones, expediente CV/OV/241/2015, de fecha 6 de abril de 2015. -----

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 que al predio le aplica la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínima de área libre, densidad muy baja, una vivienda cada 100 m2 de la superficie de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, además de aplicarle la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. Asimismo, es un inmueble considerado patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-895-SOT -290

Desarrollo Urbano y Vivienda, cualquier intervención requiere dictamen favorable por parte de ambas autoridades. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2076-2015 de fecha 30 de abril de 2015) Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica que autorice los trabajos de construcción. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1102/2015, informó en sentido negativo; asimismo, informó que el inmueble es considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, y considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría; solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez instrumentar visita de verificación al predio. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-2072-2015 de fecha 30 de abril de 2015) Licencia de construcción Especial para los trabajos de demolición, Declaratoria de cumplimiento ambiental y plan de manejo de residuos sólidos, Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades, Memoria descriptiva, planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, Constancia de alineamiento y número oficial, Dictámenes Técnicos, Autorizaciones y/o vistos buenos emitidos por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, del Instituto Nacional de Bellas Artes y del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Mediante oficio UDMLEC/1004/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano, informó en sentido negativo; asimismo, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno instrumentar visita de verificación al predio. -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2075-2015 de fecha 30 de abril de 2015) Declaratoria de cumplimiento ambiental y el Plan de manejo de residuos sólidos. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/5195/2015 de fecha 1° de junio de 2015, informó en sentido negativo. -----

A la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia.- (of. PAOT-05-300/300-2078-2015 de fecha 30 de abril de 2015) Informar si el inmueble se encuentra catalogado por ese Instituto, si ha emitido Opinión Técnica Favorable para los trabajos de demolición. Mediante oficio número 401.F(22)47.2015/2566, de fecha 23 de junio de 2015, informó en sentido negativo, refiriendo además que dicho inmueble se encuentra fuera de su competencia. -----

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.- (of. PAOT-05-300/300-2077-2015 de fecha 30 de abril de 2015) Informar si el inmueble se encuentra catalogado por ese Instituto, sus antecedentes y características; e iniciar procedimiento administrativo correspondiente por la intervención (demolición). Mediante oficio número 1259-C/0698, de fecha 19 de junio de 2015, informó en sentido negativo; asimismo, refirió que la construcción se encuentra incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de inmuebles con Valor Artístico; por lo que mediante los oficios 0664-C/0350, de fecha 18 de marzo de 2015 y





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-895-SOT -290

0675-C/0361, de fecha 19 de marzo de 2015, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, llevar a cabo verificación y suspensión urgente de las obras. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-2073-2015 de fecha 30 de abril de 2015). Instrumentar visita de Verificación en materia de construcción. Mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/7754/2015, de fecha 27 de mayo de 2015, informó que en fecha 31 de marzo de 2015, emitió orden de visita de verificación CV/OV/241/2015, el cual se encuentra en substanciación. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2074-2015 de fecha 30 de abril de 2015) Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, requiriendo al particular los documentales en materia de conservación patrimonial. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/3604/2015, de fecha 02 de junio de 2015, informó que en fecha 22 de mayo de 2015, ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/971/2015, la cual se encuentra en substanciación. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante el oficio PAOT-05-300/310-389-2015, de fecha 30 de abril de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia. Dicho oficio fue notificado vía correo electrónico en esa misma fecha. -----

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. -----

Los hechos denunciados se refieren a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición), en el predio ubicado en Calle Luis Carraci número 7, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez. -----

Desarrollo urbano (Conservación Patrimonial) y Construcción (demolición)

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-895-SOT -290

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 número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial** establece que 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. -----

Todos los inmuebles ubicados dentro de dichas áreas, requieren aviso de intervención, dictamen u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, así como a las autoridades federales competentes de ser el caso. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-895-SOT -290

En materia de construcción, el artículo 55 del citado Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, 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. -----

Al respecto, al predio denunciado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 100 m2 de la superficie del terreno); adicionalmente, se encuentra dentro de la poligonal de Áreas de Conservación Patrimonial, considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, e incluido en la relación de inmuebles con valor artístico con el Instituto Nacional de Bellas Artes; le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de dictamen y visto bueno de dichas autoridades. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron las actividades de demolición del inmueble. -----

Adicionalmente, el representante legal de la propietaria del inmueble, informó que dadas las características físicas de deterioro del inmueble, el techo se desplomo, por lo que se colocó un techo de lámina en el área afectada, lo cual fue corroborado por personal de esta Subprocuraduría, mediante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de julio de 2015, en el que se permitió el acceso al interior de inmueble. -----

Por su parte, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano número INVEADF/OV/DUYUS/971/2015. -----

Adicionalmente, la Dirección General Jurídica y de Gobierno envió copia del acta de visita de verificación en materia de construcción bajo el expediente CV/OV/241/2015, de fecha 6 de abril de 2015, en la que se asentó que **no se observan actividades de construcción en el predio.** -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-895-SOT -290

En ese sentido, mediante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 21 de julio de 2015, fue corroborado, así también se constató que el inmueble presenta deterioro en los muros y elementos estructurales. -----

En razón de que los hechos denunciados no fueron constatados, procede la conclusión del expediente en que se actúa. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Luis Carraci número 7, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 100 m² de la superficie del terreno); adicionalmente, se encuentra dentro de la poligonal de Áreas de Conservación Patrimonial, considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, e incluido en la relación de inmuebles con valor artístico con el Instituto Nacional de Bellas Artes; le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de dictamen y visto bueno de dichas autoridades. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constaron actividades de demolición en el inmueble, al interior se observó un inmueble deteriorado en sus elementos estructurales, así como un techo de lámina en el área donde se desplomó el techo original. -----
3. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concluir el procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/971/2015, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, concluir el procedimiento de verificación en materia de construcción número CV/OV/241/2015, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente. -----

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: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-895-SOT -290

RESUELVE

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

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

BMG/IGP/WRB/AMC

