



Expediente: PAOT-2019-1341-SOT-545 y  
Acumulado PAOT-2019-2721-SOT-1097

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 2019**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1341-SOT-545 y acumulado PAOT-2019-2721-SOT-1097, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 11 de abril de 2019 y 02 de julio de 2019, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y fusión de predios, derivado de las actividades que se realizan en Cerrada de Empresa número 3 y Calle Carracci número 91, Colonia Extremadura Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 24 de abril de 2019 y 10 de julio de 2019, respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV BIS, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y fusión de predios, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles



Expediente: PAOT-2019-1341-SOT-545 y  
Acumulado PAOT-2019-2721-SOT-1097

incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición y obra nueva), ambiental (derribo de arbolado), fusión de predios y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

#### **1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que a los predios investigados les corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100.00m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.

Asimismo, el inmueble ubicado en Cerrada de Empresa número 3 es colindante al inmueble marcado con el número 91 de la Calle Carracci el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos predios independientes; en el predio marcado con el número 3 de Cerrada de Empresa se encuentra un inmueble preexistente de 3 niveles de altura sin habitar, por otro lado el predio ubicado en Calle Carracci número 91, se encuentra delimitado por tapiales de madera,



Expediente: PAOT-2019-1341-SOT-545 y  
Acumulado PAOT-2019-2721-SOT-1097

portones metálicos y un inmueble preexistente de un nivel a doble altura, durante la diligencia no se constataron actividades de construcción ni se percibieron emisiones sonoras relacionadas a estas mismas. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer, respecto al cumplimiento normativo se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante escrito, quien se ostentó como representante legal, realizó diversas manifestaciones, dentro de las cuales refiere que se ha realizado el levantamiento topográfico del predio sin realizar obra alguna. -----

Por otro lado, se solicitó a la Alcaldía Benito Juárez informar si para el predio de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y documentos anexos al mismo; al respecto, mediante oficio informó que no cuenta con dicho documento. -----

Del mismo modo, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de construcción. -----

Al respecto, mediante oficio esa Entidad informó que cuenta con oficio el cual indica lo siguiente: ---

*"(...) es viable el proyecto de intervención para la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico entre los ejes (7'-14) e (y-z), sin la posibilidad de excavación en el área por conservar, incluyendo la conservación, adecuación y restauración de las fachadas principales sobre calle Carracci y cerrada Extremadura con la posibilidad de ampliación de construcción en un nivel sobre la azotea del inmueble entre los ejes (7'-9') de acuerdo al plano arquitectónico AR-01 presentado con un remetimiento de 1.50 metros, ocultándola de la visibilidad de la vía pública, así como la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio.-----*

*Para estar en posibilidades de emitir el visto bueno que corresponde, lo anterior, queda condicionado al formal ingreso ante la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para obtener las recomendaciones técnicas pertinentes y el debido dictamen técnico (...)".* -----



Expediente: PAOT-2019-1341-SOT-545 y  
Acumulado PAOT-2019-2721-SOT-1097

Asimismo, se solicitó al Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción en el inmueble de interés. -----

Al respecto, mediante oficio ese Instituto informó que los inmuebles de referencia se encuentran dentro de las Áreas de Conservación Patrimonial, así también el predio ubicado en Cerrada de Empresa número 3, colinda con el inmueble ubicado en Calle Carracci número 91, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría, por lo que previo a cualquier intervención que se pretenda realizar en el inmueble en commento, deberá consultar al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como contar con la opinión técnica y/o dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, informó que cuenta con oficio el cual indica lo siguiente: -----

*“(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de conservación, adecuación, rehabilitación y ampliación de construcción de obra nueva para 3 casas en 3 niveles (P.B. + 2 niveles) con una altura sobre nivel de banqueta de 9.00 metros, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 574.369 m<sup>2</sup> proporcionando 6 cajones de estacionamiento (...)”.* -----

B

X

Asimismo, dicha Secretaría informó que el proyecto es adecuado y cumple con las condicionantes de preservar el inmueble catalogado y la parte de integración del edificio nuevo (3 casas) se integra al contexto y las preeexistencias patrimoniales; respecto al inmueble ubicado en Cerrada de Empresa número 3, no cuenta con Dictamen Técnico y Opinión Técnica. -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de construcción, ni fusión de predios ni Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo, el predio ubicado en Calle Carracci número 91 cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de conservación, adecuación, rehabilitación y ampliación de construcción de obra nueva para 3 casas en 3 niveles (P.B. + 2 niveles) con una altura sobre nivel de banqueta de 9.00 metros, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 574.369 m<sup>2</sup>, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como oficio del Instituto -----

J



Expediente: PAOT-2019-1341-SOT-545 y  
Acumulado PAOT-2019-2721-SOT-1097

Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), el cual indica que es viable el proyecto de intervención para la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico, incluyendo la conservación, adecuación y restauración de las fachadas principales sobre calle Carracci y cerrada Extremadura con la posibilidad de ampliación de construcción en un nivel sobre la azotea del inmueble, así como la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio.

## 2. En materia ambiental (derribo de arbolado) y fusión de predios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos predios con características diferentes, los cuales son separados por un muro, así mismo, se constató un individuo arbóreo el cual se encuentra en buenas condiciones el interior del predio de Cerrada de Empresa número 3, sin constatar derribo de arbolado en los dos predios de referencia.

No obstante, a efecto de proveer, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan.

Al respecto, mediante escrito, quien se ostentó como representante legal del responsable del predio denunciado, realizó diversas manifestaciones, dentro de las cuales refiere que los dos predios son independientes y que no se requiere podar, trasplantar o talar elementos forestales.

Por otro lado, se solicitó a la Alcaldía Benito Juárez informar si emitió dictamen técnico para realizar poda y/o derribo de arbolado y comprobante de restitución de arbolado.

Al respecto, esa Unidad Administrativa informó que a través de Ventanilla Única ingresaron el 3 de mayo de 2019 una solicitud para la autorización de poda por estar invadiendo la azotea de la casa y estar provocando que se tapen las bajadas de agua.

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos predios con características diferentes, los cuales son separados por un muro, sin constatar derribo de arbolado.



Expediente: PAOT-2019-1341-SOT-545 y  
Acumulado PAOT-2019-2721-SOT-1097

Cabe señalar que del 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 de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. A los predios ubicados en Cerrada de Empresa número 3 y Calle Carracci número 91, Colonia Extremadura Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100.00m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

El inmueble ubicado en Cerrada de Empresa número 3 es colindante al inmueble marcado con el número 91 de la Calle Carracci el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos predios con características diferentes, los cuales son separados por un muro; en el predio marcado con el número 3 de Cerrada de Empresa se encuentra un inmueble preexistente de 3 niveles de altura sin habitar, adicionalmente se observa un individuo arbóreo el cual se encuentra en buenas condiciones, por otro lado el predio ubicado en Calle Carracci número 91, se encuentra delimitado por tapias de madera, portones metálicos y un inmueble preexistente de un nivel a doble altura, durante la diligencia no se constataron actividades de construcción ni se percibieron emisiones sonoras relacionadas a estas mismas. -----



Expediente: PAOT-2019-1341-SOT-545 y  
Acumulado PAOT-2019-2721-SOT-1097

3. Los predios no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción. -----
4. El predio ubicado en Calle Carracci número 91 cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de conservación, adecuación, rehabilitación y ampliación de construcción de obra nueva para 3 casas en 3 niveles (P.B. + 2 niveles) con una altura sobre nivel de banqueta de 9.00 metros, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 574.369 m<sup>2</sup>, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
5. El predio ubicado en Calle Carracci número 91 cuenta con oficio del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), el cual indica que es viable el proyecto de intervención para la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico, incluyendo la conservación, adecuación y restauración de las fachadas principales sobre calle Carracci y cerrada Extremadura, con la posibilidad de ampliación de construcción en un nivel sobre la azotea del inmueble, así como la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio. -----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado ni la fusión de ambos predios. -----

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 de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2019-1341-SOT-545 y  
Acumulado PAOT-2019-2721-SOT-1097

**SEGUNDO.-** Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes, para que en el momento en que conozca hechos, actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México presenten la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WRB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400  
Página 8 de 8