RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 26 MAY 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-2013-2679-SOT-1243 y acumulados, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de noviembre 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución la "(...) *Falta de permisos para la operación del Mercado Roma* (...) *ubicado en Querétaro Número 225, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc* (...) *se pretenden hacer 43 locales comerciales en planta baja, un mezzanine de mercado y Bares y Restaurantes en planta alta* (...)".----------

Con fechas 08, 16 y 31 de enero de 2014, diversas personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución que "(...) iniciaron las obras de construcción para poner en operación [el] 'Mercado Roma' ubicado en Querétaro Número 225, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc (...) se pretenden hacer 43 locales comerciales en planta baja, un mezzanine de mercado y bares y restaurantes en planta alta, con más de 1,500 metros cuadrados (...) no cuentan con lugares de estacionamiento suficiente, áreas de desechos, ni permisos de uso de suelo para las actividades que pretenden instalar (...) tampoco tienen regulado (...) construcción adecuada contra ruido, salidas de emergencia ni se sabe que cuenten con instalaciones adecuadas de protección civil (...)".----------

Con fecha 08 de abril de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I 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 "(...) se encuentran trabajando la fase final de lo que se conocerá 'Mercado Roma' que contar a (sic)con locales comerciales, de frutas y verduras, etc, el cual representará (...) problemas tales como impactos urbanos (...) aumento de tráfico, plagas, problemas de estacionamiento, ruido, basura, olores, etc (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2013, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2013-2679-SOT-1243, respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Querétaro número 225, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, el acuerdo se notificó a la persona denunciante en fecha 26 del mismo mes y año, mediante correo electrónico.----------

Mediante Acuerdos de Admisión Acumulación de fecha 21 de enero de 2014, se admitieron a trámite las denuncias presentadas en fecha 8 de enero de 2014, respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), falta de cajones de estacionamiento, disposición inadecuada de residuos sólidos y protección civil con motivo de las actividades que se realizan en el predio investigado; bajo los expedientes PAOT-2014-17-SOT-09, PAOT-2014-18-SOT-10, PAOT-2014-19-SOT-11, PAOT-2014-20-SOT-12, PAOT-2014-21-SOT-13, PAOT-2014-22-SOT-14 y PAOT-2014-23-SOT-15, acumulándose al expediente PAOT-2013-2679-SOT-1243; los acuerdos se notificaron a las personas denunciantes en fechas 21, 22 y 27 de enero de 2014, mediante correo electrónico.----------

Mediante Acuerdos de Admisión Acumulación fecha 11 de febrero de 2014, se admitieron a trámite las denuncias presentadas en fecha 16 de enero de 2014, respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), falta de cajones de estacionamiento, disposición inadecuada de residuos sólidos y protección civil con motivo de las actividades que se realizan en el predio investifgado; bajo los expedientes PAOT-2014-112-SOT-54, PAOT-2014-113-SOT-55, PAOT-2014-114-SOT-56, PAOT-2014-115-SOT-57, PAOT-2014-116-SOT-58 y PAOT-2014-117-SOT-59, acumulándose al expediente PAOT-2013-2679-SOT-1243; los acuerdos se notificaron a las personas denunciantes en misma fecha mediante correo electrónico.----------

Mediante Acuerdos de Admisión Acumulación fecha 24 de febrero de 2014, se admitieron a trámite las denuncias presentadas en fecha 31 de enero de 2014, respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), falta de cajones de estacionamiento, disposición inadecuada de residuos sólidos y protección civil con motivo de las actividades que se realizan en el predio investigado; bajo los expedientes PAOT-2014-250-SOT-128, PAOT-2014-251-SOT-129, PAOT-2014-252-SOT-130, PAOT-2014-253-SOT-131, PAOT-2014-254-SOT-132, PAOT-2014-255-SOT-133, PAOT-2014-256-SOT-134 y PAOT-2014-257-SOT-135, acumulándose al expediente PAOT-2013-2679-SOT-1243; los acuerdos se notificaron a las personas denunciantes en fecha 26 de febrero y 3 de marzo de 2014, mediante correo electrónico.----------

Mediante Acuerdo de Admisión Acumulación fecha 30 de abril de 2014, se admitió a trámite la denuncia presentada en fecha 08 de febrero de 2014, respecto a presuntos incumplimientos en materia de impacto urbano, impacto vial, estacionamiento y disposición inadecuada de residuos sólidos con motivo del funcionamiento del "Mercado Roma", en el predio investigado; bajo el expediente número PAOT-

2014-862-SOT-401 acumulándose además al expediente PAOT-2013-2679-SOT-1243, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el mismo día, mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y OCTAVO, de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble relacionado con los hechos denunciados, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de 29 de noviembre de 2013: "(...) se observa un inmueble de aproximadamente 20 metros lineales de frente (...) cuenta con 3 niveles de altura, en planta baja y primer nivel se lleva a cabo (...) aplicación de aplanados en fachada, la habilitación y colocación de celosías, respecto al tercer nivel se llevan a cabo actividades de armado (...) de trabes y columnas de acero, sobre la banqueta de la vialidad de Querétaro se aprecia la existencia de 3 jardineras, mismas que fueron construidas recientemente, no se observa letrero alguno con los datos de la manifestación de construcción (...)".----------

Reconocimiento de hechos de 21 de enero de 2014: "(...) al momento del presente reconocimiento no se llevan actividades de obra nueva, pero se aprecia la modificación de banqueta y la construcción de jardineras al exterior del inmueble de mérito, respecto a la planta baja, se llevó a cabo la aplicación de pintura recientemente en las cortinas metálicas del acceso, así como la aplicación de aplanado en fachada, en el primer nivel se aprecia la colocación y habilitación de celosía en fachada, respecto al tercer nivel se observa una obra negra realizada a base de columnas y vigas metálicas, presentando un avance de obra del 25%, toda vez que en el costado poniente se llevó a cabo el encase de muros perimetrales y la aplicación de pintura de los mismos. No se aprecia letrero alguno con los datos del Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial (...)".----------

Reconocimiento de hechos de 5 de febrero de 2014: "(...) se observa un inmueble (...) de 3 niveles de altura (...) al momento del (...) reconocimiento no se llevan a cabo actividades de obra nueva (...) se aprecia la modificación de banqueta y la edificación de jardineras al exterior del inmueble de mérito, respecto a la planta baja se llevó a cabo la aplicación de pintura (...) en las cortinas (...) así como la aplicación de aplanado. En el primer nivel se aprecia la (...) habilitación de celosía en fachada, respecto al tercer nivel se observan vigas y columnas metálicas, en el costado poniente del mismo nivel se llevó a cabo el enrase de muros y la realización del pretil de azotea (...)".----------

Reconocimiento de hechos de 11 de abril de 2014: "(...) se observa un inmueble de 3 niveles de altura (...) el cual se encuentra en obra negra, adicionalmente sobre la cornisa del primer nivel se ubica un letrero con la leyenda 'Mercado Roma' en la planta baja se encuentran los accesos a dicho inmueble sin poder constatar las actividades que se realizan al interior, toda vez que se encuentran cubiertos con plástico (...) al exterior se llevaron a cabo las actividades de modificación de banqueta y la realización de jardineras y bancas. Respecto al tercer nivel se llevó a cabo la habilitación de una estructura metálica (...)".----------

Reconocimiento de hechos de 22 de mayo de 2014: "(...) se observa un inmueble de 3 niveles de altura, en el cual la planta baja es utilizada por aproximadamente 30 locales comerciales, para la venta de productos alimenticios (carnicerías, frutas, vegetales, quesería, vinatería, productos gourmet, entre otros), de comida rápida (hamburguesería, carnes al carbón, barbacoa, entre otros), cafeterías y uno destinado para la venta de plantas; el primer nivel para restaurante de carne y pollo al carbón, y en el segundo nivel habilitado como terraza para otro restaurante; cabe mencionar que al momento de la presente diligencia ninguno se encontraba en funcionamiento, se realizaba la habilitación e instalación de equipo y suministro de los productos de cada comercio (...) no se constató que el inmueble contara con estacionamiento (...)".----------

Reconocimiento de hechos de 24 de mayo de 2014: "(...) se constata que se encuentran en funcionamiento los locales comerciales ubicados en la planta baja y el restaurante con venta de bebidas alcohólicas del segundo nivel del 'Mercado Roma', quedando pendientes los 2 restaurantes que se encuentran en el primer nivel, toda vez que se realizaba la habilitación e instalación de equipo (...)".------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado mediante cédula en fecha 29 de noviembre de 2013. Mediante escrito de fecha 4 de diciembre de 2013, una persona que se ostentó como Encargado del inmueble objeto de denuncia, remitió entre otros, copia simple de lo siguiente: ----------

1. Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 001585, de fecha 21 de octubre de 2013, ingresada en la Ventanilla Única Delegacional en la misma fecha.-

2. Escrito dirigido al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, de fecha 23 de junio de 2013, en el que se le hacen de su conocimiento los trabajos que se realizan en el predio de mérito, consistentes en retiro y reparación de pisos existentes, reparación de aplanados deteriorados en interiores y exteriores con mortero cemento-arena, reparación de instalaciones hidro-sanitarias y bajada de aguas pluviales, impermeabilización de azotea, reparación de instalaciones eléctricas, voz y datos, telefonía en general; aplicación de pintura vinílica en muros y plafones y pintura de esmalte en techumbre existente, cambio de cancelería existente por aluminio y mantenimiento en general de fachada (pintura, cancelería, aplanados, etc.).----------

3. Aviso para intervenciones menores en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, con número de folio 768, ingresado en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para los trabajos consistentes en pintura en exteriores e interiores, reparación, reposición o sustitución de acabados en exteriores e interiores, limpieza de fachadas, reposición o sustitución de elementos arquitectónicos decorativos en exteriores, reparación o reposición de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, impermeabilización y

reparación de azoteas, colocación o reposición de instalaciones en azotea (reparación de coladeras y bajadas de aguas pluviales), colocación de divisiones interiores para adecuación de espacios, colocación, sustitución o reposición de herrería en exteriores e interiores, instalación o reposición de herrería en exteriores e interiores.----------

4. Oficio 401.F(6)138.2012/3807, de fecha 16 de noviembre de 2012, signado por la Directora de Licencias, Inspecciones y Registros del Instituto Nacional de Antropología e Historia.----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-374-2014, de fecha 23 de enero de 2014) informar si ha emitido dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, para el inmueble objeto de denuncia, toda vez que se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DCPCU/0160/2014, de fecha 30 de enero de 2014, informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial indicada en el decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Adicionalmente indicó que con fechas 28 de noviembre de 2012 y 5 de diciembre de 2013, se ingresó por Ventanilla Única de esa Secretaría, solicitud de aviso para intervenciones menores en predios o inmuebles localizados en áreas de conservación patrimonial, los cuales se recibieron y registraron conforme al título del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, de los cuales se anexo copia simple indicándose en el citado en último término, los trabajos consistentes en pintura en exteriores e interiores; reparación, reposición o sustitución de acabados en exteriores e interiores; limpieza de fachadas; reposición o sustitución de elementos arquitectónicos decorativos en exteriores; reparación o reposición de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas; impermeabilización y reparación de azoteas; colocación o reposición de instalaciones en azotea (reparación de coladeras y bajadas de aguas pluviales; colocación de divisiones interiores para adecuación de espacios; colocación, sustitución o reposición de herrería en exteriores e interiores, instalación o reposición de herrería en exteriores e interiores .----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (solicitud en línea de fecha 09 de enero de 2014 y of. PAOT-05-300/300-1740-2014, de fecha 11 de abril de 2014), informara si la actividad de restaurante y/o mercado se encuentran permitidos en la zonificación aplicable, en su caso, informe en cuantos metros cuadrados se permite, si ha expedido algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, para el predio investigado, y en el caso de que el domicilio de mérito, cuente con Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, enviar a esta Subprocuraduría copia simple del mismo y de las documentales que sustentaron su emisión. Mediante respuesta en línea de fecha 24 de enero de 2014, informó que de

acuerdo con la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, los usos de restaurante y/o mercado no están permitidos, así también que para el predio de referencia se localizaron 6 ingresos de solicitud de certificado pertenecientes a los años 1990, 1994, 2003 y 2012, de los cuales 2 de ellos son derechos adquiridos, mismos que fueron solicitados a la Unidad de Archivo de Trámite de la Dirección del Registro de los Planes y Programas pertenecientes a esa Secretaría. Adicionalmente se solicitaron los certificados referidos, sin que en la fecha de emisión se recibiera repuesta alguna del requerimiento.----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-373-2014, de fecha 23 de enero de 2014), informar si cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, derivado de las actividades de obra nueva que se llevan a cabo en el predio de mérito. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/000525/2014, de fecha 7 de febrero de 2014, informó que para el predio de mérito no se encontró antecedente en materia de impacto ambiental, por lo cual, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental adscrita a esa Secretaría una visita de inspección al predio de referencia, sin que se informara a esta Subprocuraduría el resultado de la misma en la fecha de emisión de la presente resolución.----------

A la *Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-1739-2014, de fecha 11 de abril de 2014), informar el resultado de la inspección solicitada por la Dirección General de Regulación Ambiental de esa Secretaría, para el predio de mérito, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se recibiera respuesta alguna.--

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.*- (of. PAOT-05-300/300-372-2014, de fecha 23 de enero de 2014) remitir copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Memoria descriptiva del proyecto y planos arquitectónicos y Aviso de intervención, opinión favorable y/o dictamen técnico, por encontrarse dentro de un área de conservación patrimonial. Mediante oficio DGDODU/000511/2014, de fecha 31 de enero de 2014, informó que se realizó la búsqueda del año 2011 a la fecha en la base de datos de la Unidad de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano dependiente de esa Dirección, encontrándose que con fecha 6 de diciembre de 2012, con el número de seguimiento 6956, se ingresó escrito para realizar trabajos que no requieren Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, adjuntando aviso para intervenciones menores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio número 768, oficio número 401F(6)138.2012/3807 de fecha 16 de noviembre de 2012, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, Solicitud de Información sobre Inmuebles con valor Artístico o Monumento Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes con folio número 1567 de fecha 8 de noviembre de 2012, tratándose de un aviso de obra menor, más no una autorización, remitiendo en copia simple las documentales referidas.----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.*- (ofs. PAOT-05-300/300-375-2014, de fecha 23 de enero de 2014 y PAOT-05-300/300-794-2014, de fecha 24 de febrero de 2014), instrumentar visita de verificación en materia de construcción por la construcción de un nivel adicional y modificación estructural que se está ejecutando en el inmueble de mérito, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción para ampliación, imponiendo las sanciones procedentes a efecto de hacer cumplir el artículo 47, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Mediante oficio DGJYG/317/2014, de fecha 14 de febrero de 2014 y DGJYG/470/2014, de fecha 05 de marzo de 2014, informó que con fecha 10 de febrero de 2014, se practicó la visita de verificación administrativa en materia de construcción bajo la orden número DC/DGYG/SVR/OVO/068/2014, por lo que esta Subprocuraduría solicitó que se remitiera la resolución dictada al efecto, la que en la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido proporcionada.----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.*- (of. PAOT-05-300/300-590-2014, de fecha 11 de febrero de 2014), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) por los trabajos de ampliación en el inmueble objeto de denuncia, imponiendo las sanciones que resulten procedentes a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informando a esta Subprocuraduría las determinaciones que se tomen al respecto. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/734/2014, de fecha 14 de febrero de 2014, informó que con fecha 21 de enero 2014 se procedió a ejecutar la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/116/2014.----------

A la *Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.*- (of. PAOT-05-300/300-1741-2014, de fecha 11 de abril de 2014), remitir copia de la Resolución Administrativa dictada para el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/116/2014, iniciado en el inmueble de mérito, sin que en la fecha de emisión del presente instrumento se recibiera alguna respuesta.----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-30-2014 al PAOT-05-310-37-2014, todos de fecha 23 de enero de 2014, notificados el día 27 del mismo mes y año, mediante correo electrónico; PAOT-05-300/310-127-2014 al PAOT-05-300/310-132-2014, de fecha 18 de febrero de 2014, notificados el mismo día mediante correo electrónico; PAOT-05-300/310-158-2014 al PAOT-05-300/310-165-2014, de fecha 24 de febrero de 2014, notificados el día 3 de marzo de 2014, mediante correo electrónico; así como el PAOT-05-300/310-392-2014, de fecha 30 de abril de 2014, notificado el mismo día mediante correo electrónico, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a sus escritos de denuncia.----------

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, 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 objeto de denuncia se refieren al predio ubicado en Calle Querétaro número 225, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc.----------

Construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 62 fracciones II, III y IV que **no se requiere** manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar trabajos consistentes en reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, así como divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural; **siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma**; e impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales.----------

Adicionalmente, el artículo 47 del citado reglamento establece que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

Sobre el particular, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, de los cuales en el primer y segundo nivel, se llevaba a cabo la aplicación de aplanado y el montaje de una fachada; respecto al tercer nivel, se llevaba a cabo el montaje de columnas y trabes metálicas, así como el enrase de muros perimetrales, sin observar letrero con los datos de la obra.----------

En ese sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, informó que en fecha 6 de diciembre de 2012, con el número de seguimiento 6956, se ingresó escrito para realizar **trabajos que no requieren Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial** ante la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, para los trabajos consistentes en aplicación de pintura, reparación de aplanados, canceles y herrería en exteriores e interiores, retiro de letreros existentes, reparación y reubicación de algunas instalaciones, impermeabilización de azotea, reparación de coladeras y bajada de aguas pluviales, de puertas y ventanas y cambio de herrería por aluminio, al que se adjuntó el Aviso para intervenciones menores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal con folio número 768, oficio 401.F(6)138.2012/3807, de fecha 16 de noviembre de 2012, emitido por el Instituto

Nacional de Bellas Artes con folio 1567 de fecha 8 de noviembre de 2012, **tratándose de un aviso menor**, más no una autorización para los trabajos de ampliación que se realizan en el inmueble objeto de denuncia.----------

Por su parte, una persona que se ostentó como encargado de la obra objeto de denuncia, remitió a esta Subprocuraduría, entre otros, copia simple del escrito referido en el párrafo anterior, para trabajos menores de obra.----------

Así las cosas, se desprende incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), toda vez que lo realizado en el inmueble no corresponde a trabajos menores contemplados en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito federal, ni al Aviso para intervenciones menores ingresado en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, si no a trabajos de ampliación de un tercer nivel y modificación estructural del inmueble, que de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, requiere de Registro Manifestación de Construcción.----------

En razón de lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, inició procedimiento en materia de construcción, con número DC/DGJYG/SVR/OVO/068/2014, en fecha 10 de febrero de 2014, sin embargo, los trabajos de construcción investigados continuaron en el inmueble hasta su conclusión, sin que la Dirección referida, enviara el resultado de su procedimiento o impusiera una acción efectiva para evitar la continuación de los mismos, toda vez que no contaban con Registro de Manifestación de Construcción como lo establece el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que le corresponde substanciar el procedimiento indicado, y en caso de no haber considerado que cumpliera con ese requisito, iniciar nuevo procedimiento de verificación en materia de construcción por la ejecución de un tercer nivel y la restructuración del inmueble, imponiendo las sanciones aplicables.----------

Desarrollo Urbano (zonificación y uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Calle Querétaro número 225, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda por cada 50 m^2 de terreno), donde el uso de suelo para **mercados y restaurante no se encuentran permitidos**.----------

Al respecto, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en

fecha 29 de noviembre de 2013, se constató la existencia de **un inmueble de 3 niveles**, en el que se realizaban trabajos de construcción, consistentes en aplicación de aplanado y montaje de la fachada, así como el montaje de columnas y trabes en el tercer nivel.----------

En razón con lo anterior, de la consulta realizada al programa Google Earth, se identificó que el inmueble motivo de investigación, contaba con **2 niveles de altura**, por lo que se realizó la construcción de un tercer nivel, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, para su edificación, como lo informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, y que fue referido en el apartado previo de la presente Resolución, por lo que no se tiene certeza la superficie máxima de construcción y la superficie de área libre del inmueble objeto de denuncia.----------

Ahora bien, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante respuesta en línea de fecha 24 de enero de 2014, informó que de acuerdo con la zonificación aplicable al caso, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, **los usos de restaurante y/o mercado no están permitidos**, adicionalmente indicó que se localizaron 6 ingresos de solicitud de certificado pertenecientes a los años 1990, 1994 , 2003 y 2012, de los cuales 2 de ellos son derechos adquiridos, mismos que fueron solicitados a la Unidad de Archivo de Trámite de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de esa Secretaría, lo que esta Subprocuraduría solicitó por escrito, sin que en la fecha de emisión del presente instrumento, se proporcionara esa información, con lo que no se da certeza respecto al aprovechamiento del predio, de la emisión de algún certificado, ni de los usos permitidos.----------

Adicionalmente, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 22 de mayo de 2014, se constató que se terminaron los trabajos de construcción (ampliación de un tercer nivel y trabajos en acabados en interiores y exteriores), constatando la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, con denominación social "Mercado Roma", en el que la planta baja es destinada para 30 locales comerciales aproximadamente, para la venta de productos alimenticios (carnicerías, frutas, vegetales, quesería, vinatería, productos gourmet, entre otros), de comida rápida (hamburguesería, carnes asada al carbón, barbacoa, entre otros), cafeterías y uno destinado para la venta de plantas; el primer nivel para restaurante de carne y pollo al carbón y el segundo nivel habilitado como terraza para otro restaurante.----------

En ese sentido, la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, contempla para la zonificación Habitacional dentro del género comercio los usos de suelo para comercio al por menor de productos alimenticios frescos o semiprocesados (carnicerías, pollería, recauderías, lecherías embutidos, salchichonería, rosticerías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; paleterías, neverías y dulcerías).-------

Así las cosas, se deprende incumplimiento en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el primer y segundo nivel del inmueble objeto de denuncia, son destinados para el giro de restaurante lo cual no se encuentra permitido en la zonificación aplicable al caso.----------

En razón de lo anterior, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación

Administrativa del Distrito Federal, en fecha 21 de enero de 2014, practicó la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) número INVEADF/OV/DUYUS/116/2014, no obstante lo anterior, no envió a esta Autoridad el resultado de la misma ni la resolución emitida al efecto, en la que se impusieran las medidas aplicables, toda vez que como se indica en el párrafo previo, los usos de suelo para restaurante no están permitidos, desconociéndose además si las superficies libres y de construcción se apegan a la zonificación H4 /20/M aplicable al caso, con motivo de la construcción de un tercer nivel en el inmueble.----------

Falta de cajones de estacionamiento y protección civil

Respecto al funcionamiento de los establecimiento ubicados en el inmueble objeto de investigación, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción XI y XIV de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 20 de enero de 2011, prevé que los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de: ----------

1. Contar en su caso y cuando así se requiera con un programa interno de protección civil, de conformidad con la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal y su Reglamento; dicho programa deberá ser revalidado cada año.----------

2. Contar con los cajones de estacionamiento, conforme al Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano y las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de construcciones.----------

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la tabla 1.1 del numeral 1.2.1 de la Norma Técnica Complementaria para proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para el uso de mercado, se requiere de un cajón de estacionamiento por cada 50 m^2 construidos.----------

Por otra parte, el artículo de la 86 fracción IV, de la Ley del Sistema de Protección Civil establece que el Programa Interno de Protección Civil se deberá implementar en establecimientos mercantiles de impacto zonal e impacto vecinal.----------

Al respecto, la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, establece en su artículo 2 fracción XII, que se entiende por **giro de impacto vecinal** a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad, en los términos del artículo 19 fracción II de la referida Ley, que establece que son considerados de impacto vecinal, entre otros, **los restaurantes**.----------

Adicionalmente, el artículo 2 fracción XIII, establece que se entiende como giro de impacto zonal a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil que por sus características inciden en las condiciones viales y por los niveles de ruido en la tranquilidad de las áreas cercanas, en los términos del artículo 26 de la referida Ley, que establece que son considerados de impacto zonal los

establecimientos mercantiles cuyo giro principal sea la venta y/o distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo, para su consumo en el interior, distinto a los giros mercantiles señalados en el citado artículo 19.----------

En este sentido, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que la planta baja es destinada para 30 locales comerciales aproximadamente, para la venta de productos alimenticios, cafeterías y venta de plantas; el primer y segundo nivel para restaurante de carne y pollo al carbón y el segundo nivel para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas**, usos para los cuales no se constató la existencia de cajones de estacionamiento.----------

No obstante, que el uso de suelo para mercado no se encuentra permitido en la zonificación aplicable, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, iniciar procedimiento en materia de establecimientos mercantiles respecto a contar con cajones de estacionamiento y programa interno de protección civil, a efecto de cumplir con la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley del Sistema de Protección Civil, ambas del Distrito Federal, en el inmueble ubicado en Calle Querétaro número 225, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc.----------

Declaratoria de cumplimiento ambiental y disposición inadecuada de residuos sólidos

Así las cosas, el artículo 58 Bis de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 17 de septiembre de 2013, establece que las obras o actividades que por su ubicación, dimensiones, características o alcances produzcan impactos ambientales tipificados en la normatividad ambiental vigente quedarán sujetos a la presentación ante la Secretaría de una Declaratoria de Cumplimiento Ambiental.----------

Adicionalmente, el artículo 5 de la referida Ley, establece que la declaratoria de cumplimiento ambiental es el instrumento de evaluación ambiental por virtud del cual los interesados declaran bajo protesta de decir verdad, que sus proyectos, obras o actividades no requieren de la presentación de una manifestación de impacto ambiental, informe preventivo, estudio de riesgo dado que los impactos ambientales y medidas de mitigación, control y compensación han sido tipificadas por la Secretaría y se encuentran regulados a través del cumplimiento de la normatividad aplicable vigente.----------

En ese sentido, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que para el inmueble objeto de denuncia no se encontró antecedente para los trabajos que se realizaron en el inmueble de objeto de denuncia, por lo que se desconoce el sitio de disposición final de los residuos sólidos de manejo especial generados, en la ampliación de la obra de referencia, razón por la cual se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, realizar visita de inspección, lo que adicionalmente solicitó esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-1739-2014, sin que en la fecha de la emisión del presente instrumento se recibiera respuesta alguna.----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de inspección solicitada por la Dirección General de Regulación Ambiental de esa Secretaría.----------

Impacto Urbano e Impacto Vial

De conformidad con el artículo 77 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación de construcción, cuando se pretenda ejecutar proyectos de usos mixtos de 5,000 m^2 o mas de construcción.----------

Ahora bien, la superficie permitida de construcción para el predio de mérito, es el resultado de la superficie del terreno multiplicada por el desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla.----------

Superficie del predio	Desplante (80%)	Desplante 80% x número de niveles permitidos (4)
724 m^2	579.2 m^2	2, 316.8 m^2

Derivado del análisis de los datos referidos en la tabla se tiene que el inmueble de conformidad con la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda por cada 50 m^2 de terreno) permite una superficie máxima de construcción de 2, 316.8 m^2.----------

Si bien en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, únicamente se requiere contar con dictamen de impacto urbano cuando la superficie máxima de construcción sea mayor a 5, 000 m^2, lo cierto es que el Mercado Roma requiere contar con cajones de estacionamiento, conforme a la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, sin embargo, se encuentra en una zona habitacional, donde el uso de suelo que se ejerce no está permitido.----------

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en Calle Querétaro número 225, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, **le aplica la zonificación Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda por cada 50 m^2 de terreno (H 4/20/M), donde el uso de suelo para mercado y restaurante no se encuentran permitidos**, por lo que se desprende incumplimiento en materia de desarrollo urbano (uso de suelo).----------

2. Se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, con denominación social "Mercado Roma", en el que la planta baja se subdividió en 30 locales comerciales aproximadamente, destinados para la venta de productos alimenticios, de comida rápida

cafeterías y uno destinado para la venta de plantas; en el primer y el segundo nivel para restaurante.----------

3. Los trabajos de construcción que se realizaron en el inmueble objeto de denuncia no corresponden a trabajos menores contemplados en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sino a trabajos de construcción de un tercer nivel y la modificación estructural del inmueble, lo que requiere Registro de Manifestación de Construcción tipo B de conformidad con el artículo 47 y 53 del referido reglamento, por lo que existe incumplimiento a dicho ordenamiento legal.----------

4. Con motivo de que no se contó con Registro de Manifestación de Construcción, para los trabajos realizados en el inmueble, se desconoce la superficie de construcción y la superficie libre del inmueble.----------

5. El funcionamiento del Mercado Roma deberá apegarse a lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.----------

6. El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, inició procedimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), con número INVEADF/OV/DUYUS/116/2014, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de ese Instituto substanciar el procedimiento e imponer las sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y remitir a esta Subprocuraduría la resolución administrativa dictada al efecto.----------

7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, inició procedimiento en materia de construcción, con número DC/DGJYG/SVR/OVO/068/2014, por lo que le corresponde substanciar el procedimiento, e imponer las sanciones aplicables, así como remitir copia de la Resolución que al efecto emita.----------

8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, iniciar procedimiento en el inmueble investigado en materia de establecimientos mercantiles respecto a contar con cajones de estacionamiento y programa interno de protección civil, a efecto de cumplir con la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley del Sistema de Protección Civil, ambas del Distrito Federal.----------

9. Si bien en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, únicamente se requiere contar con dictamen de impacto urbano cuando la superficie máxima de construcción sea mayor a 5, 000 m^2, lo cierto es que el Mercado Roma requiere contar con cajones de estacionamiento, conforme a la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, sin embargo, se encuentra en una zona habitacional, donde el uso de suelo que se ejerce no está permitido.-------

10. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, substanciar el procedimiento de inspección solicitado, por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-1739-2014, respecto a contar con declaratoria de cumplimiento ambiental para los trabajos de obra en el inmueble de mérito.--------

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: ----------

---------- **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 las personas denunciantes, a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

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 23 tantos el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

EMG/JLLN/GBM