Expediente: PAOT-2011-612-SOT-319

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de Mexico, a 27 de abril de 2012 ----------

La Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los articulos 5 fracciones I y IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II 21 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-612-SOT-319, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de marzo de 2011 via correo electrónico, una persona que en apego al articulo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercio su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial realizo, ante este organismo descentralizado la ratificacion de denuncia presentada via electrónica de fecha 22 del mismo mes y año, mediante la cual denunció ante esta Institución la disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial por las actividades de construcción que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en la Calle Quintana Roo número 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc el cual presumiblemente tiene proteccion del Instituto Nacional de Bellas Artes, asi como la falta de registro para la obra que se realiza en el lugar ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduria mediante el Acuerdo de fecha 5 de abril de 2011, admitio a tramite la denuncia, radicandose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente numero PAOT-2011-612-SOT-319, el Acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante correo electronico ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1523-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduria se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calle Quintana Roo numero 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, 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 fecha 26 de abril de 2011: desde el espacio publico se observa un inmueble de tres niveles ubicado en la esquina conformada por las calles Quintana Roo y Monclova, marcado con el número 12 y una placa que ostenta la leyenda "ALCAZAR & COMPAÑÍA", una vez obtenido el acceso al inmueble previa y debida identificación solicitamos la presencia del propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra; cabe señalar que desde el exterior y al interior durante el presente reconocimiento no se constatan actividades consistentes en la demolición y/o construcción en el inmueble, asi como generación de ruido caracteristico de este tipo de actividades ni disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial. Por otra parte, al Director Juridico de la compañía en comento previa y debida identificación se le hace de su conocimiento el motivo de nuestra presencia en el

lugar, a lo que manifestó que unicamente se realizo el pintado de interiores puesto que tiene conocimiento que el inmueble esta catalogado y el mismo es rentado, por lo que no puede realizar modificaciones al interior o la fachada. Por último se hace notificación del oficio PAOT-05-300/300-345-2011.

Acta circunstanciada de fecha 10 de junio de 2011: que desde un predio colindante al inmueble objeto de denuncia se observo que se trata de un inmueble de dos niveles y que en la azotea se llevaban a cabo trabajos de ampliacion observandose una construccion de cuatro metros de frente por cinco de largo a base de tabla roca con una techumbre de lámina de fierro, asi como una cubierta a base de policarbonato y estructuras de fierro. También se observó a varias personas realizando trabajos de instalación electrica y de acabados. No se constato algun letrero que indique o señale el tipo de obra en el lugar. Respecto de los residuos sólidos de manejo especial no se constataron.----------

Por otro lado, mediante el oficio numero PAOT-05-300/310-345-2011 de fecha 5 de abril de 2011 esta Subprocuraduria hizo del conocimiento del Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable de Obra en el predio ubicado en Quintana Roo 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, la denuncia presentada ante esta Entidad, otorgándole un término de seis dias habiles a partir de la notificacion, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran, respecto de los hechos denunciados, notificado en fecha 26 de abril de 2011, sin que a la fecha se presentaran los elementos de prueba que desvirtuaran los hechos denunciados.----------

Mediante acta circunstanciada de fecha 6 de mayo de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduria hizo constar la realizacion de la llamada telefonica a la persona denunciante a fin de obtener elementos para la investigacion derivado de que no se constataron los hechos denunciados en el inmueble ubicado en calle Quintana Roo 12, Colonia Roma Sur, Delegacion Cuauhtémoc, sin que se obtuviera respuesta.----------

Mediante acta circunstanciada de fecha 9 de junio de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduria hizo constar la realizacion de la llamada telefonica a la persona denunciante a fin de obtener elementos para la investigacion, a respecto se agenda un nuevo reconocimiento de hechos.----------

Mediante correo electrónico de fecha 10 de junio de 2011, la persona denunciante proporciono 3 imagenes que fueron integradas al expediente de merito en donde se pueden observar actividades de construccion presumiblemente en una parte del inmueble objeto de denuncia.----------

Mediante acta circunstanciada de fecha 13 de junio de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial asento que del segundo reconocimiento de hechos de fecha 10 de junio de 2011 se constato desde un predio colindante al inmueble objeto de denuncia, la existencia de un area del inmueble con 2 niveles, en donde se lleva a cabo la construccion a base de tabla roca con dimensiones aproximadas de 4 metros de frente por 5 de fondo, para hacer un total de 3 niveles de construcción lo cual no se pudo constatar en el primer reconocimiento de hechos efectuado desde la via publica.----------

Mediante oficio numero PAOT-05-300/300-3212-2011 de fecha 20 de junio de 2011, esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General Juridico y de Gobierno en Cuauhtemoc informacion respecto del inmueble objeto de investigación, asi como la realización de las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles y construcciones a fin de constatar el cumplimiento de las obligaciones en el inmueble que ostenta la razon social "Alcazar & Compañia".----------

Al respecto en fecha 1 de febrero de 2012, esta Subprocuraduria recibió el oficio JUDEL/098/2012 de fecha 26 de enero de 2012, a través del cual el Director General Jurídico y de Gobierno en Cuauhtémoc informó lo siguiente: ----------

> "( ) Mediante oficio SVR/0195/2012 de fecha 23 de enero del mismo año la Subdirección de Verificación y Reglamentos, informo . *Que personal del instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal adscrito a esta Subdireccion, realizo* (sic) *verificacion en materia de construcción No SVR/OVO/019/2012 el dia 13 de enero del año en curso al inmueble de referencia turnándose copia de la misma a la Subdirección de Calificación de Infracciones para su seguimiento por lo que una vez agotado el procedimiento, se emitirá la resolucion administrativa indicando en su caso, las infracciones detectadas y las sanciones correspondientes.* ( )" ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-3213-2011 de fecha 20 de junio de 2011, esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentara las acciones de verificación en materia de uso de suelo por las actividades de oficina, así como la altura permitida para el inmueble objeto de investigación que ostenta la razón social "Alcazar & Compañía" ----------

En respuesta a la solicitud anterior en fecha 5 de agosto de 2011 se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número INVEADF/DVMAC/3705/2011, a través del cual la Directora de Verificación de las Materia del Ambito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informó lo siguiente: -------

> *( ) con fecha 19 de julio del presente año* [2011] *personal especializado en funciones de Verificación adscrito a este instituto procedio a ejecutar la orden de visita* ***INVEADF/OV/DUYUS/1651/2011*** *al establecimiento ( ) Asi mismo ( ) las constancias derivadas de la diligencia antes citada han sido remitidas a la Dirección de Substanciación de este Instituto para su legal calificacion ( )"* ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3214-2011 de fecha 20 de junio de 2011 esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial solicito al Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Urbanistico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes informara sobre la emision del visto bueno para intervencion en el inmueble ubicado en Quintana Roo 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtemoc -----

Al respecto, en fecha 11 de julio de 2011 esta Subprocuraduria recibió el oficio 1214-C/0528 de fecha 28 de junio de 2011, por medio del cual el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artistico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes informó lo siguiente ----------

> ( ) *Esta construccion se* ***encuentra incluida en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artistico del INBA,*** *asi mismo y después de haber realizado la búsqueda en los archivos de esta Direccion, no se encontro ningún tipo de solicitud para intervenir este inmueble, por lo tanto no se ha emitido autorización alguna ( )* ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3215-2011 de fecha 20 de junio de 2011 esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural y Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara respecto a la emisión de algún Dictamen

Tecnico u Opinion para las actividades de ampliacion en el inmueble objeto de denuncia remitiendo a esta Unidad Administrativa las documentales correspondientes ----------

En respuesta a la anterior solicitud, en fecha 11 de julio de 2011 esta Unidad Administrativa recibio el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1230/11, de fecha 04 de julio de 2011, mediante el cual la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó lo siguiente:

*( ) El inmueble de referencia con clave catastral **010-207-16** se localiza en Zona Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, sujeto a la aplicacion de la Norma N° 4 en area de actuacion referente a las Areas de Conservacion Patrimonial, incluido en la relacion de inmuebles con valor artistico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, cualquier intervencion en el inmueble de referencia requiere del dictamen tecnico emitido por esta Direccion asi como del visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes.*

*Mediante oficio numero **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1172/11** con fecha 22 de junio del presente, esta Direccion emitio dictamen favorable para las obras menores de remodelacion consistentes en: aplicacion de pintura en exteriores, con color similar al actual, e interiores, colocacion de piezas faltantes de ceramica en terrazas y jardin, trabajos de carpinteria (colocación de closets y archivero), rehabilitación de piso de duela, reparacion de la cubierta de azotea en área de torreon, sustitucion de tejas en mal estado e impermeabilizacion de azotea. ( )* ----------

Anexo al oficio señalado en el párrafo anterior se integró copia simple del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1172/11 de fecha 22 de junio de 2011, suscrito por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal del cual se desprende lo siguiente: ----------

( ) En relacion con su solicitud ingresada en Ventanilla Unica de esta Secretaria el 17 de junio del presente año [2011] de dictamen para realizar trabajos de obra menor en el inmueble ubicado en calle Quintana Roo No. 12, colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, al respecto le informo lo siguiente:

El inmueble de referencia se localiza en Zona Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegacion Cuauhtemoc, sujeto a la aplicacion de la Norma No. 4 de areas de actuacion referente a la Áreas de Conservacion Patrimonial, incluido en el listado de inmuebles con valor artistico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

*Una vez revisada su solicitud, esta Direccion considera procedente los trabajos de obra menor de mantenimiento y remodelación a realizar, **condicionados** a obtener el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes.*

*( ) esta Direccion adscrita a la Coordinacion General de Desarrollo y Administracion Urbana, ambas dependientes de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda emite **dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial** para los trabajos de obra menor de mantenimiento y remodelacion consistentes en: aplicacion de pintura en exteriores, con color similar al actual, e interiores, colocacion de piezas faltantes de ceramica en terrazas y jardin, trabajos de carpinteria (colocacion de closets y archivero), rehabilitación de piso de duela, reparacion de la cubierta de azotea en area de torreon, sustitucion de tejas en mal estado e impermeabilizacion de azotea, sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos de fachada, debiendo continuar ante la Ventanilla Unica de la Delegacion los tramites respectivos. ( )* ----------

Expediente: PAOT-2011-612-SOT-319

Mediante oficio PAOT-05 300/300-3217-2011 de fecha 20 de junio de 2011 esta Subprocuraduría de ordenamiento Territorial solicitó a la Direccion General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc informara sobre las documentales existentes en sus archivos para las actividades de construcción en el inmueble objeto de denuncia ----------

Al respecto en fecha 12 de julio de 2011 esta Unidad Administrativa recibió oficio DGODU/1378/2011 de fecha 28 de junio de 2011 mediante el cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc informó lo siguiente:----------

> *( ) una vez realizada la búsqueda correspondiente en el archivo de la Subdireccion de Manifestaciones Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano adscrita a esta Dirección General a mi cargo se constato que del año 2000 a la fecha no se cuenta con antecedente alguno respecto a lo solicitado para el inmueble de referencia ( )"* ----------

Por otra parte, esta Subprocuraduría en fecha 10 de noviembre de 2011, a través del Sistema de Consulta en línea solicito a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal información respecto a la emisión de algún certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de denuncia, al respecto esa Dirección en fecha 22 de noviembre de 2011, mediante número de folio interno 2217, expediente interno DRPP/351/2010, informó lo siguiente ----------

> *"( ) una vez concluidas las actividades de búsqueda en la base electronica de 1982 al 30 de mayo de 1990 y 1992 a la fecha de esta Direccion, se localizo un certificado perteneciente al año 1992 para el predio de interes, mismo que sera solicitado a la Unidad de Archivo de Concentracion dependiente de la Dirección Ejecutiva de Administración perteneciente a esta Secretaria una vez que sea proporcionado se brindara la informacion correspondiente ( )"* ----------

Asimismo, en fecha 25 de enero de 2012 la misma Dirección General mediante número de folio interno 2217 expediente interno DRPP/351/2010, informo lo siguiente ----------

> *"( ) con fecha 25 de enero del presente año se recibio el expediente relativo a la Constancia de zonificación de uso de suelo folio 018718 de fecha de expedicion 28 de agosto de 1992 para el predio ubicado en calle Quintana Roo N° 12 colonia Roma Sur, Delegacion Cuauhtémoc, del cual se envia la copia en formato digital ( )"* ----------

Al respecto la Constancia de Zonificacion de Uso de del Suelo número de folio 018718, de fecha de 28 de agosto de 1992 expedida por el entonces Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal de la Coordinacion General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, para el inmueble ubicado en Calle Quintana Roo Número 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc refiere lo siguiente ----------

> *( ) El Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987, establece para el inmueble ( ) H4 (HABITACIONAL), DONDE EL USO DEL SUELO PARA OFICINA Y BODEGA EN UNA SUPERFICIE DE 540 Y 60 M2 RESPECTIVAMENTE, APARECE: PROHIBIDO ( )"* ----------

Mediante el oficio numero PAOT-05-300/300-3216-2011 de fecha 20 de junio de 2011, esta Subprocuraduria informo a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. El oficio referido fue notificado a la persona denunciante el dia 23 de junio de 2011 via correo electrónico. ----------

ANALISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta via se atienden, se refieren a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, construcción y disposición inadecuada de residuos solidos de manejo especial por las obras que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Quintana Roo número 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc.----------

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, se realiza de conformidad con los artículos 21, segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 59 y 101 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, 327 fraccion II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicacion supletoria ----------

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 articulo 33 fraccion II, que la planeacion del desarrollo urbano se ejecuta a traves de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el articulo 43 de la Ley en cita, las personas fisicas o morales, publicas o privadas, estan obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administracion Publica dicte en aplicacion de esta Ley.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduria durante los hechos denunciados levanto la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar que desde el espacio publico existe un inmueble ubicado en la esquina conformada por las calles Quintana Roo y Monclova, marcado con el numero 12 y una placa que ostenta la leyenda "ALCAZAR & COMPAÑIA", asimismo, el Director Juridico de la compañia en comento, a quien previa y debida identificación se hizo de su conocimiento el motivo de la presencia del personal actuante en el lugar, quien manifestó que únicamente se realizo el pintado de interiores puesto que tiene conocimiento que el inmueble está catalogado y el mismo es rentado, por lo que no puede realizar modificaciones al interior o la fachada ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-3213-2011, esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial solicito a la Coordinacion de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentara las acciones de verificación en materia de uso de suelo por las actividades de oficina, así como la altura permitida para el inmueble objeto de investigacion que ostenta la razon social "Alcazar & Compañia", al respecto, a través del oficio numero INVEADF/DVMAC/3705/2011, la Directora de Verificación de las Materia del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informó que en fecha 19 de julio de 2011 se procedió a ejecutar la orden

de visita INVEADF/OV/DUYUS/1651/2011 al establecimiento por lo que de las constancias derivadas de la diligencia, fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación ------

Aunado a lo anterior, mediante la consulta realizada en fecha 5 de abril de 2011 al Sistema de Información Geográfica denominado "ciudadmx", contenido en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H 3/20 (Habitacional 3 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para Servicios básicos en oficinas y despachos se encuentra PROHIBIDO ----------

En este orden de ideas de la Constancia de Zonificación de Uso de del Suelo número de folio 018718, de fecha de 28 de agosto de 1992 expedido por el entonces Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica de Departamento del Distrito Federal, para el inmueble ubicado en Calle Quintana Roo, Número 12, Colonia Roma Sur Delegación Cuauhtémoc, proporcionada en formato digital por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el Sistema de Consulta en Línea, número de folio interno 2217, expediente interno DRPP/351/2010, se desprende que de conformidad con " *El Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987 establece para el inmueble (.) H4 (HABITACIONAL), DONDE EL USO DEL SUELO PARA OFICINA Y BODEGA EN UNA SUPERFICIE DE 540 Y 60 M2 RESPECTIVAMENTE, APARECE PROHIBIDO . .*": ----------

Así las cosas, de desprende la contravención en materia de uso de suelo, derivado de las actividades la empresa denominada "ALCAZAR & COMPAÑIA" ubicada en Calle Quintana Roo 12 Colonia Roma Sur. Delegación Cuauhtémoc, toda vez que de la Constancia de Zonificación de Uso de del Suelo numero de folio 018718, de fecha de 28 de agosto de 1992 el uso de suelo para oficina y bodega en una superficie de 540 y 60 metros cuadrados aparece prohibido y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc le aplica la zonificación H **3/20** (Habitacional 3 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para Servicios básicos en oficinas y despachos se encuentra PROHIBIDO ----------

En razón de lo anterior corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, hacer cumplir La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, de conformidad con el artículo 43 de la Ley en cita que establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley, así como proporcionar en su caso la Resolución Administrativa que se dicte al efecto.----------

De la intervención en el inmueble

La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972, señala en su artículo 3 fracción V que la aplicación de dicha Ley corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; en el mismo sentido el artículo 45 de

dicho Ordenamiento establece en el artículo 44 que el Instituto es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos artísticos ----------

Asimismo, el artículo 33 de la Ley en cita, establece que son monumentos artísticos los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante. Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano ----------

Por otra parte, el artículo 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo, las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano ----

De esto último, el artículo 3, fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mandata la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento que corresponde a la Administración, para lo cual tiene la facultad de fijar las restricciones a que deben sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares, localizados en Áreas de Conservación Patrimonial incluyendo las zonas de monumentos Históricos de acuerdo a la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, así como a las Normas de Ordenación de los Programas General y Delegacionales. ----------

En este sentido, la Norma de Ordenación Número 4 aplicable para todas las Áreas consideradas de Conservación Patrimonial por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que las zonas 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 todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. ----------

Asimismo, Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones.

[...]

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, 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

[...]

4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano ( )" ----------

Al respecto, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduria al Sistema de Informacion Geográfica "ciudadmx", de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se desprende que el inmueble ubicado en Calle Quintana Roo número 12, Colonia Roma Sur Delegacion Cuauhtémoc se encuentra dentro del poligono del area de Conservación Patrimonial y/o Zona de Monumentos Históricos considera de valor artistico por el Instituto Nacional de Bellas Artes ----------

En el caso que nos ocupa del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduria en fecha 10 de junio de 2011, se constató desde un inmueble colindante que en la azotea del inmueble objeto de denuncia se llevaban a cabo trabajos de ampliación observándose una construccion de cuatro metros de frente por cinco de largo a base de tabla roca con una techumbre de lámina de fierro, asi como una cubierta a base de policarbonato y estructuras de fierro. También se observa a varios trabajadores realizando actividades de instalacion eléctrica y de acabados No se constato algún letrero que indique o señale el tipo de obra en el lugar ----------

Asimismo, de la respuesta de la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1230/11, de fecha 04 de julio de 2011 informó que el inmueble de referencia, se localiza en Zona Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc y sujeto a la aplicacion de la Norma Numero 4 en area de actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; ademas de estar incluido en la relación de inmuebles con valor artistico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención en el inmueble de referencia requiere del dictamen técnico emitido por esta Dirección así como del visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes ----------

Aunado a lo anterior, del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1172/11 de fecha 22 de junio de 2011, anexo al oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1230/11, suscrito por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal del cual se desprende que de la " *solicitud ingresada en Ventanilla Unica de esta Secretaria el 17 de junio del presente año* [2011] *de dictamen para realizar trabajos de obra menor en el inmueble ubicado en calle Quintana Roo No. 12, colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, al respecto le informo lo siguiente ( ) Una vez revisada su solicitud, esta Dirección considera procedente los trabajos de obra menor de mantenimiento y remodelación a realizar,* ***condicionados*** *a obtener el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes* " ----------

Sin embargo, de la respuesta del Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artistico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes informo mediante el oficio 1214-C/0528 de fecha 28 de junio de 2011, que el inmueble objeto de investigación está incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto " y *después de haber realizado la búsqueda en los archivos de esta Dirección, no se encontró ningún tipo de solicitud para intervenir este inmueble, por lo tanto no se ha emitido autorización alguna* " ----------

Así las cosas, existe incumplimiento por cuanto hace a la intervención en el inmueble ubicado en la Calle Quintana Roo número 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtemoc localizado dentro del poligono del Área de Conservacion Patrimonial y/o Zona de Monumentos Históricos y considerado de valor artistico por

el Instituto Nacional de Bellas Artes, toda vez que no contó con el visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que corresponde a la Direccion General Juridica y de Gobierno en Cuauhtemoc imponer dentro del procedimiento por construcción abierto respecto del inmueble objeto de denuncia, las sanciones que correspondan ----------

De la Construcción

El articulo 28 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservacion del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catalogo debidamente publicado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Manual Tecnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal y, sin recabar previamente la autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Antropologia e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia ----------

Asimismo, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su articulo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el articulo 51 del mismo ordenamiento, 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 debe registrar la manifestacion de construccion correspondiente ----------

Al respecto el articulo 51 fraccion I, del Reglamento en cita, establece la modalidad de manifestacion de construccion tipo A, del cual se desprende lo siguiente: ----------

( )

I. Manifestacion de construccion tipo A

( )

b) Ampliacion de una vivienda unifamiliar, cuya edificacion original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestacion de construccion, siempre y cuando no se rebasen, el area total de 200 m2 de construcción, incluyendo la ampliacion, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m.

c) Reparacion o modificacion de una vivienda, asi como cambio de techos o entrepisos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m ni se afecten elementos estructurales importantes.

( ) ----------

En continuidad, el articulo 52 del Reglamento que nos ocupa, señala los requisitos para la obtencion de la manifestacion de construcción tipo A, la cual se presentará en este caso en la Delegación Cuauhtémoc y en el formato que establezca la Administracion, suscrita por el propietario o poseedor y debe contar con lo siguiente: ----------

(.)

IV. Plano o croquis que contenga la ubicación, superficie del predio, metros cuadrados por construir, distribución y dimensiones de los espacios, área libre y en su caso, número de cajones de estacionamiento,

V. Aviso de intervención registrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, cuando el inmueble se encuentre en área de conservación patrimonial del Distrito Federal, y

VI. Autorización emitida por autoridad competente, cuando la obra se ubique en zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, y

(...)".----------

En el caso que nos ocupa, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduria en específico el de fecha 10 de junio de 2011 se constató desde un inmueble colindante, que en la azotea del inmueble objeto de denuncia se llevaban a cabo trabajos de ampliacion, observándose una construcción de cuatro metros de frente por cinco de largo a base de tabla roca con una techumbre de lámina de fierro, así como una cubierta a base de policarbonato y estructuras de fierro. También se observa a varios trabajadores realizando actividades de instalación eléctrica y de acabados. No se constato algún letrero que indique o señale el tipo de obra en el lugar.----------

Asimismo, la persona denunciante mediante correo electrónico de fecha 13 de junio de 2011, proporciono 3 imágenes digitales que fueron integradas al expediente de mérito en donde se pueden observar actividades de construcción en una parte del inmueble objeto de denuncia.----------

En razón de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3217-2011 esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc informara sobre las documentales existentes en sus archivos para las actividades de construcción en el inmueble objeto de denuncia; al respecto, a través del oficio DGODU/1378/2011 el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtemoc informo que " *una vez realizada la búsqueda correspondiente en el archivo de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano adscrita a esta Dirección General a mi cargo, se constató que del año 2000 a la fecha, no se cuenta con antecedente alguno respecto a lo solicitado para el inmueble de referencia* "----------

Asimismo, del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1172/11 de fecha 22 de junio de 2011, anexo al oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1230/11, suscrito por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se desprende que de la solicitud ingresada en Ventanilla Unica de esa Secretaria el 17 de junio de 2011 respecto al dictamen para realizar trabajos de obra menor en el inmueble objeto de investigación, esa Dirección consideró procedente los trabajos de obra menor de mantenimiento y remodelación a realizar consistentes en aplicacion de pintura en exteriores, con color similar al actual, e interiores, colocación de piezas faltantes de cerámica en terrazas y jardín, trabajos de carpintería (colocación de closets y archivero), rehabilitación de piso de duela, reparacion de la cubierta de azotea en área de torreón, sustitución de tejas en mal estado e impermeabilización de azotea, sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos de fachada.

condicionados a obtener el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, así como continuar ante la Ventanilla Unica de la Delegación los tramites respectivos ----------

Sin embargo, de la respuesta del Director de Arquitectura y Conservacion del Patrimonio Artistico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes informo mediante el oficio 1214-C/0528 de fecha 28 de junio de 2011 que el inmueble objeto de investigación esta incluido en la relacion de Inmuebles con Valor Artistico de ese Instituto y despues de haber realizado la busqueda en los archivos de esa Direccion no se encontro ningún tipo de solicitud y/o autorización alguna para intervenir el inmueble ubicado en Calle Quintana Roo numero 12 Colonia Roma Sur Delegacion Cuauhtémoc ----------

Asimismo, de la respuesta del Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc informo mediante el oficio DGODU/1378/2011 que de la busqueda realizada en el archivo de la Subdireccion de Manifestaciones Licencias de Construccion y Desarrollo Urbano, se constató que del año 2000 a la fecha no se cuenta con antecedente alguno respecto a las actividades de construccion para el inmueble objeto de denuncia ----------

En este orden de ideas, mediante oficio PAOT-05-300/300-3215-2011 de fecha 20 de junio de 2011 esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial hizo del conocimiento de la Direccion de Patrimonio Cultural y Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, las actividades de construccion consistentes en una construcción de cuatro metros de frente por cinco de largo a base de tabla roca con una techumbre de lamina de fierro, así como una cubierta a base de policarbonato y estructuras de fierro. También se observa a varios trabajadores realizando trabajos de instalación electrica y de acabados, en razón de lo cual se solicito informara respecto a la emision de algún Dictamen Tecnico u Opinion para las actividades de ampliación en el inmueble objeto de denuncia remitiendo a esta Unidad Administrativa las documentales correspondientes ----------

Sin embargo, tal y como se señalo en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1172/11, la solicitud de dictamen para realizar trabajos de obra menor consistentes en aplicación de pintura en exteriores con color similar al actual, interiores, colocacion de piezas faltantes de ceramica en terrazas y jardin, trabajos de carpinteria (colocacion de closets y archivero), rehabilitacion de piso de duela, reparación de la cubierta de azotea en área de torreon, sustitucion de tejas en mal estado e impermeabilización de azotea, sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos de fachada, fue ingresada en Ventanilla Unica de esa Secretaria el 17 de junio del 2011, es decir, la emision del dictamen de referencia fue emitido posteriormente a las actividades en el inmueble que nos ocupa, sin omitir señalar que no conto con ningun tipo de solicitud y/o autorizacion por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes de acuerdo al oficio 1214-C/0528 y del Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc de acuerdo al oficio DGODU/1378/2011.

Por lo anteriormente expuesto, existen incumplimientos en materia de construcciones al no haberse tramitado ante la Delegación Cuauhtemoc las autorizaciones correspondientes tal y como fue informado por la Direccion General de Obras y Desarrollo Urbano en esa Demarcación, aunado a que de acuerdo a lo constatado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa se llevaron a cabo trabajos de ampliación, observandose una construcción de cuatro metros de frente por cinco de largo a base de tabla roca con una techumbre de lámina de fierro, así como una cubierta a base de policarbonato y estructuras de fierro, los cuales no fueron manifestados ante la Direccion del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para la obtencion del dictamen en el que

se manifestó que los trabajos a realizarse eran de obra menor consistentes en aplicación de pintura en exteriores con color similar al actual, e interiores, colocación de piezas faltantes de ceramica en terrazas y jardin trabajos de carpinteria (colocacion de closets y archivero), rehabilitación de piso de duela, reparación de la cubierta de azotea en area de torreon, sustitucion de tejas en mal estado o impermeabilizacion de azotea, sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos de fachada ----------

Asi las cosas, corresponde a la Dirección General Juridica y de Gobierno en Cuauhtémoc hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con la imposición de las sanciones correspondientes, toda vez que de conformidad con el artículo 28 de dicho Reglamento se establece que no podran ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueologicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanistico y Arquitectónico del Distrito Federal o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catalogo debidamente publicado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal, sin recabar previamente la autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda y en el caso en particular del Instituto Nacional de Bellas Artes ----------

De los residuos sólidos de manejo especial

En el caso que nos ocupa, de los reconocimientos de hechos de fechas 26 de abril y 10 de junio de 2011, respectivamente, personal adscrito a esta Unidad Administrativa no constato la disposicion inadecuada de residuos sólidos de manejo especial en el lugar ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que -

1. Existe contravención en materia de uso de suelo derivado de las actividades la empresa denominada ALCAZAR & COMPAÑÍA", ubicada en Calle Quintana Roo 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, toda vez que de la Constancia de Zonificación de Uso de del Suelo número de folio 018718 de fecha de 28 de agosto de 1992 el uso de suelo para oficina y bodega en una superficie de 540 y 60 metros cuadrados aparece prohibido, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificacion H 3/20 (Habitacional 3 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para servicios básicos en oficinas y despachos se encuentra PROHIBIDO.----------

2. Corresponde a la Coordinación Juridica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal hacer cumplir La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, toda vez que existe contravencion en materia de uso de suelo derivado de las actividades la empresa denominada ALCAZAR & COMPAÑIA" ubicada en Calle Quintana Roo 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtemoc, que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc el uso de suelo para oficina se encuentra PROHIBIDO, asi como proporcionar copia simple de la Resolución Administrativa que se dicte al efecto.----------

3. Existen incumplimientos en materia de construcciones al no haberse tramitado el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente tal y como fue informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en esa Demarcación y por carecer del Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con la imposición de las sanciones correspondientes dentro del procedimiento de verificación por construcción abierto respecto del inmueble objeto de denuncia ----------

4. Asimismo, se hace del conocimiento de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para los efectos que considere procedentes, que la intervención en el inmueble ubicado en Calle Quintana Roo 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, consistente en la construcción de cuatro metros de frente por cinco de largo a base de tabla roca con una techumbre de lámina de fierro, así como una cubierta a base de policarbonato y estructuras de fierro, no fueron manifestados ante esa Dirección, toda vez que para la obtención de dictamen, se manifestó que los trabajos a realizarse eran de obra menor sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos de fachada, lo que no coincide con lo ejecutado, además de carecer del Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes ----------

5. No se constató la disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial en el lugar.

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.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, toda vez que existe contravención en materia de uso de suelo, derivado de las actividades la empresa denominada "ALCAZAR & COMPAÑIA", ubicada en Calle Quintana Roo 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el uso de suelo para oficina se encuentra PROHIBIDO, así como proporcionar copia simple de la Resolución Administrativa que se dicte al efecto el procedimiento abierto respecto al predio referido ----------

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para los efectos que considere procedentes, que la intervención en el inmueble ubicado en Calle Quintana Roo 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, consistente en la construcción de cuatro metros de frente por cinco de largo, no fueron manifestados ante esa Dirección, toda vez que para la obtención del dictamen, se manifestó que los trabajos a realizarse eran de obra menor sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos de fachada, además de carecer del Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes ----------

TERCERO.- Corresponde a la Direccion General Juridica y de Gobierno en Cuauhtémoc hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal con la imposición de las sanciones correspondientes por la intervención en el inmueble ubicado en Calle Quintana Roo número 12, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, al no contar con el Registro de Manifestación de construcción y autorización en el caso en particular del Instituto Nacional de Bellas Artes proporcionando a esta Unidad Administrativa copia simple de la Resolución que se dicte al efecto ----------

CUARTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el articulo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal ----------

QUINTO.- Notifiquese la presente Resolución a la persona denunciante, y por oficio a la Coordinación Juridica del Instituto de Verificacion Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección General de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, asi como a la a la Dirección General Juridica y de Gobierno en Cuauhtémoc ----------

SEXTO.- Remitase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduria de Asuntos Juridicos, para su archivo y resguardo ----------

Asi lo proveyo y firma por duplicado Licenciado José L. Guerrero Mendoza Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal ---

EMG/CMRR/CRH