RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 30 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-2013-1081-SOT-499 y acumulados PAOT-2013-2118-SOT-926, PAOT-2014-864-SOT-317, PAOT-2014-826-SOT-385, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia "(...) Que en la Calle de Guanajuato número 183, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, se llevó a cabo la demolición de un inmueble catalogado, sin contar con las autorizaciones correspondientes (...) se han comenzado a construir departamentos por parte de la empresa NEVKA S.A de C.V. construcción que carece de licencias y/o permisos, aunado a la contravención a la zonificación (...) los trabajos generan vibraciones y ruido (...)".----------

Adicionalmente, en fecha 19 de septiembre de 2013, una persona que omitió manifestarse sobre la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta institución el "(...) predio en construcción ubicado en la Colonia Roma Norte, en la Calle de Guanajuato entre los #181 y 187, entre Tonalá y Monterrey (...) estamos preocupados por la altura del edificio en construcción y que no se respete el uso de suelo de máximo tres niveles (...)".----------

Asimismo, en fecha 19 de marzo 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia la "(...) construcción que ha presentado múltiples irregularidades, tales como exceder los niveles permitidos (...) la colocación de ventanas (...)", esto en calle Guanajuato número 183, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc.----------

Por último, en fecha 03 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia la "(...) construcción que ha presentado múltiples irregularidades, tales como exceder los niveles permitidos (...) la colocación de ventanas (...) solicito (...) lleve a cabo la investigación (...) por la posible contravención a la zonificación permitida (...)", esto en calle Guanajuato número 183, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 13 de junio de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas irregularidades en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción, demolición de un inmueble catalogado, ruido y vibraciones por la edificación que se lleva a cabo en Calle Guanajuato número 183, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 06 de agosto de 2013, mediante cedula.----------

Mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2013, admitió a trámite y acumulo la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Guanajuato número 183, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 07 de noviembre de 2013, vía correo electrónico y los estrados de esta Subprocuraduría.----------

Adicionalmente mediante Acuerdo de fecha 01 de abril de 2014, admitió a trámite y acumulo la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Guanajuato número 183, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 21 de mayo de 2014, vía correo electrónico.----------

Por último, mediante Acuerdo de fecha 16 de abril de 2014, admitió a trámite y acumulo la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Guanajuato número 183, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 23 de mayo de 2014, vía correo electrónico.----------

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

Reconocimiento de hechos de 06 de agosto de 2013: "(...) *se observan trabajos de obra nueva, consistentes en tres niveles en concreto armado y tabique rojo así como preparación de un cuarto nivel, no se observan trabajos de demolición ni ruido* (...) *Se observó un letrero con la siguiente información* (...) *Licencia de Construcción 1/06/0050/2013 RCUB-050-2013* (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de noviembre de 2013: "(...) *se observa la parte norte del predio relacionado con los hechos denunciados donde se puede apreciar que la construcción se ha elevado un nivel más allá de lo permitido es decir 5 niveles así como la preparación de un 6 nivel* (...)".--

Reconocimientos de hechos de fecha 25 de marzo de 2014: "(...) *se observa un inmueble que esté conformado de sótano y cinco niveles dicho* (...) *inmueble se encuentra en la etapa de acabados* (...) *en lo que respecta a la o las ventanas o vano no pudieron ser constatados* (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de mayo de 2014: "(...) *se observa construcción de seis niveles: planta baja que es un acceso tipo lobi, primer, segundo, tercer y cuarto nivel y un quinto nivel que a decir de uno de los denunciantes es usado como 'roof garden' con jardinera y asadores (...) la edificación ya está habitada (...)*".----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio de fecha 13 de junio de 2013, al Propietario Poseedor y/o Representante Legal del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Al respecto en fecha 13 de agosto de 2013, quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del predio denunciado, aporto como medios probatorios las siguientes documentales:----------

- Copia certificada de Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio 00000857 número 1/06/0050/2013 RCUB-050-2013, de fecha 15 de mayo de 2013 y vigencia de 3 años, para la realización de 9 viviendas en 4 niveles y un semi sótano.----------
- Copia simple de planos arquitectónicos claves A-01 a A-05, correspondientes al proyecto ejecutado en el predio de mérito.----------
- Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número folio 01273.----------
- Copia Certificada de la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico.----------
- Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31275-181SAYU12, de fecha 24 de septiembre de 2012.----------
- Copia certificada de la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico presentado ante el Instituto Nacional de Bellas Artes, con sello de recepción de fecha 11 de junio de 2013.—
- Copia simple del oficio número 1094-C/0500, de fecha 11 de junio de 2013, emitido por la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes,.----------
- Copia certificada de la Memoria Descriptiva de Protección a Colindancias.----------
- Copia certificada de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 059/3/2013.----------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* (Consulta al Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/) De la consulta efectuada al SIG se constató que el inmueble cuenta con la **zonificación H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 01 vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno); adicionalmente, se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la **Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación** referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; **permitiéndose la construcción de 9 viviendas.** ----------

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc .- (of. PAOT-05-300/300-1974-2013, de fecha 31 de mayo de 2013) Consulta del expediente que se hubiera formado con motivo de la obra nueva que se realiza en el predio de mérito. En fecha 26 de junio de 2013, personal adscrito realizó la consulta solicitada obteniendo copias simples, entre otras, de las siguientes documentales: Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-050-2013; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31275-181SAYU12 de fecha 24 de septiembre de 2012; Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 01273; Solicitud de Información sobre inmuebles de Valor Artístico o Monumentos Históricos; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 05913/2013; Memoria Descriptiva de Protección a Colindancias; Planos Arquitectónicos.----------

A las Coordinaciones de Verificación Administrativa y Jurídica ambas del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4974-2013 de fecha 20 de noviembre de 2013; of. PAOT-05-300/300-392-2014 de fecha 27 de enero de 2014) Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), respecto al número de niveles realizados en el predio de mérito. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/8205/2013, de fecha 26 de noviembre de 2013, informó que en fecha 03 de octubre de 2013, se llevó a cabo visita de verificación en materia de uso de suelo dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/3019/2013, constancias que fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de dicho Instituto. Al respecto se solicitó a la Coordinación Jurídica de dicho instituto remitir copia simple de la resolución administrativa emitida dentro del expediente en relacionado con los hechos denunciados. Mediante oficio INVEADF/CJ/237/2014, de fecha 27 de febrero de 2014, la Coordinación Jurídica del multimencionado instituto remitió a esta Subprocuraduría, copia simple de la Resolución Administrativa de fecha 27 de noviembre de 2013.----------

A la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-035-300/300-4975-2013, de fecha 20 de noviembre de 2013, of. PAOT-035-300/300-393-2014, de fecha 27 de enero de 2014) Realizar visita de verificación en materia de construcción y remitir copia simple de la resolución administrativa emitida al efecto. Al respecto mediante oficio JUDEL/1298/2013, de fecha 20 de diciembre de 2013, informó que en fecha 13 de noviembre de 2013, personal del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal adscrito a esa Delegación realizo la visita de verificación DGJYG/SVR/OVO/478/2013, señalando además que dichas constancias fueron enviadas a la Subdirección de Calificación de Infracciones.----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/300-1121-2013, de fecha 28 de octubre de 2013, PAOT-300/310-1122-2013, de fecha 28 de octubre de 2013, PAOT-300/310-375-2014, de fecha 24 de abril de 2014 y PAOT-300/310-376-2014, de fecha 24 de abril de 2014, 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.----------

Desarrollo Urbano (zonificación)

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.----------

Asimismo, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2009, al predio ubicado en Calle Guanajuato número 183, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, **4 niveles máximo de altura**, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m^2 de la superficie del terreno); adicionalmente, se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la **Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación** referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.----------

Al respecto, quien se ostentó como representante del propietario del predio denunciado, proporcionó como prueba para acreditar la legalidad de la construcción que se realiza, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31275-181SAYU12, de fecha 24 de septiembre de 2012, el cual certifica que el uso de suelo para la construcción de 9 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,523.92 m^2 se encuentra permitido.----------

No obstante, de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 06 de agosto, 11 de noviembre de 2013, 25 de marzo y 23 de mayo de 2014, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se constató

que en el predio de mérito se desplanta un elemento constructivo de que se conforma de planta baja, cuatro niveles y la azotea que a decir de uno de los denunciantes es usado como "roof garden". ----------

En razón de lo antes mencionado, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), el que informó que **en fecha 03 de octubre de 2013, se realizó la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/3019/2013.** Adicionalmente, mediante oficio INVEADF/CJ/237/2014, de fecha 27 de febrero de 2014, la Coordinación Jurídica del referido Instituto remitió a esta Subprocuraduría, copia simple de la Resolución Administrativa de fecha 27 de noviembre de 2013, de la que se desprende lo siguiente:----------

"(...) ***TERCERO.-*** *por lo que hace al número de niveles y al a superficie de construcción observada en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación , se* ***resuelve no imponer sanción*** *a la persona moral denominada 'NEVKA RESIDENCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE' (...) lo anterior en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa (...)".*----------

Ahora bien, del análisis realizado al considerando **TERCERO**, se desprende que los razonamiento utilizados para determinar no imponer sanción respecto al número de niveles, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, tomo como base el texto del acta de visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/3019/2013, ejecutada en fecha 03 de octubre de 2013, en la que se asentó lo siguiente :----------

"(...) ***que el inmueble visitado se trata de una obra nueva en etapa de obra negra, que al momento de la visita de verificación se encontró constituida por planta baja y tres niveles lo que da un total de cuatro [4] niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta, toda vez que la planta baja es considerada como nivel*** (...)".----------

No obstante lo anterior, si bien en fecha 03 de octubre de 2013, momento en el que personal del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecuto la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/3019/2013, el proyecto constructivo que se realizaba en el predio de mérito se adecuaba a la zonificación aplicable siendo esta zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), lo cierto es que dicha verificación se realizó cuando el referido proyecto **se encontraba en obra negra** por lo que dicha verificación se contrapone con lo observado en los reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría en fechas 25 de marzo y 23 de mayo de 2014, de las cuales se desprende que en el predio **se desplanta un elemento constructivo de 5 niveles.**----------

Adicionalmente, en la azotea del inmueble se construyó un "roof garden" lo cual contraviene lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 6, la cual establece las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación (azotea), mismos que no cuantifican como nivel, sin que de la lectura de la misma se desprenda que el uso que actualmente se le da a la azotea del predio relacionado con los hechos denunciados sea el permitido.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en virtud de que la edificación totalmente construida (5 niveles y roof garden), incumple con la zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc para el predio denunciado, por cuanto hace a la intensidad permitida (4 niveles) y la Norma General de Ordenación número 8, incumpliendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que corresponde a dicho Instituto instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), particularmente por lo que respecta al número de niveles, así como la instalación del "roof garden" en la azotea, remitiendo copia simple de la resolución que se emita al efecto.----------

Construcción (obra nueva) y afectación de un inmueble catalogado

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, señala que la normatividad aplicable establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social y que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ---

En virtud de lo anterior, los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, prevén que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional. ----------

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos señalados en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: ----------

"(...) *ARTÍCULO 53.- Para las* ***manifestaciones de construcción tipos B y C****, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el ***formato que establezca la Administración****, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:*

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y ***cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;***

c) Dos tantos del ***proyecto arquitectónico de la obra en planos*** *a escala, debidamente acotados y con las* ***especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar****, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera*

Estos planos deben acompañarse de la ***memoria descriptiva****, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes;* ***coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales****, en su caso*

Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o ***área de conservación patrimonial del Distrito Federal, se requiere*** *además, cuando corresponda,* ***el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda****, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia,* ***así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico*** (...)". ----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. ----------

Por otra lado, el artículo 65 de La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que en el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano, entre otros, las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. ----------

Por Áreas de Conservación Patrimonial se entienden aquellas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas de desarrollo, esto de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley en comento. ----------

A su vez, el artículo 66 del mismo instrumento, dispone que los programas y la reglamentación de la Ley en cita, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial y las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.

Por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 67 del mismo ordenamiento, la Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. ----------

A su vez, el artículo 87 del citado ordenamiento dispone que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones que se requieran en relación con las materias de construcción y zonificación, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento. ----------

En el presente caso de investigación, derivado de los reconocimientos de hechos efectuados en fechas 06 de agosto, 11 de noviembre de 2013, 25 de marzo y 23 de mayo de 2014, personal adscrito a esta Entidad **constató la construcción de un inmueble desde la etapa de obra negra de 3 niveles hasta la etapa de acabados de un elemento constructivo de 5 niveles y un "roof garden" en la azotea, actualmente ocupado**. ----------

Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del predio denunciado, aportó como medios de prueba: Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio 00000857 número 1/06/0050/2013 RCUB-050-2013, de fecha 15 de mayo de 2013 y vigencia de 3 años, para la construcción de 9 viviendas en 4 niveles y un semi sótano; Copia simple de los planos arquitectónicos correspondientes al proyecto ejecutado en el predio de mérito coincidente con lo registrado en la

Manifestación de Construcción, referida en las líneas que anteceden; Memoria Descriptiva el Proyecto Arquitectónico; **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31275-181SAYU12**, de fecha 24 de septiembre de 2012; **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 01273**; Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico presentado ante el Instituto Nacional de Bellas Artes; así como Copia simple del **oficio número 1094-C/0500**, de fecha 11 de junio de 2013, **emitido por la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes**, en el cual se reconoce que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emitió dictamen favorable en materia de conservación patrimonial para el proyecto de construcción que se realiza en el predio de mérito.----------
En ese sentido, con la finalidad de corroborar la existencia de los documentales aportadas por la persona denunciada se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, realizar la consulta del expediente formado para el predio de mérito: Llevándose a cabo en fecha 26 de junio de 2013, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, obteniendo copias simples, entre otras, de las siguientes documentales: Registro de Manifestación de Construcción número 1/06/0050/2013 RCUB-050-2013; Certificado Único de Zonificación de uso de suelo folio 31275-181SAYU12 de fecha 24 de septiembre de 2012; Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 01273; **Solicitud de Información sobre inmuebles de Valor Artístico o Monumentos Históricos**; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 05913/2013; Memoria Descriptiva de Protección a Colindancias; Planos Arquitectónicos.----------

Ahora bien, del análisis a las documentales aportadas por la persona denunciada así como de la consulta realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se colige, en primera instancia, que si bien tanto el Registro de Manifestación de Construcción como la Memoria Descriptiva se adecúan a la zonificación aplicable al predio de mérito, no menos cierto es que, el proyecto registrado no se adecua a lo ejecutado; aunado a que, como ya se abordó en el capítulo intitulado desarrollo Urbano (zonificación), del presente instrumento, el proyecto constructivo cuenta con un nivel adicional al permitido, además de un "roof garden" en la azotea, el cual no se encuentra manifestado dentro del proyecto registrado, y en contravención a la Norma General de Ordenación número 8.----------

Por lo que respecta, a afectación de un inmueble catalogado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de uso de suelo folio 31275-181SAYU12 y la Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 01273, el predio se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, colindante a un inmueble catalogado, aplicándole la **Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación** referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, la cual establece que **cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes**, local o federal. Cualquier intervención **requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención**, según sea el caso, **de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.**-------

Al respecto, de las documentales proporcionadas por la persona denunciada y las que obra en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, no se desprende el dictamen en materia de conservación patrimonial expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de SEDUVI; únicamente se constató la existencia de la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico presentado ante el Instituto Nacional de Bellas Artes.----------

Cabe mencionar que el oficio número 1094-C/0500, de fecha 11 de junio de 2013, emitido por la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, proporcionado por la persona denunciante en copia simple, no se constató en la consulta realiza a los archivos de la Delegación; y siendo que fue proporcionada en copia simple, por su propia y especial naturaleza carece de valor probatorio, por ende no se encuentra subsanada esta obligación por el desarrollador.----------

Por cuanto hace a la apertura de ventanas en muros colindantes, las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de octubre de 2004, en el subcapítulo 3.4.2.1, intitulado VENTANAS, fracción V. establece que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia; sin embargo, de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, no se constató dicha situación.----------

En conclusión, se constataron incumplimientos en materia de construcción, en virtud de que de las constancias que obran en el expediente se colige que el elemento constructivo realizado en el predio de mérito, rebasa con un nivel lo permitido por la zonificación aplicable al mismo, incumple con la Norma General número 8 y la Norma de Ordenación número 4 referente a Áreas de Conservación Patrimonial; aunado a que la obra ejecutada no se ajusta al proyecto registrado bajo la Manifestación de Construcción número 1/06/0050/2013 RCUB-050-2013, toda vez que se realizó dicha construcción contraviniendo la zonificación aplicable al caso concreto y en incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1º y 76 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

Al respecto corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, substanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de construcción ejecutada el 13 de noviembre de 2013 en el predio objeto de investigación, imponiendo las sanciones que conforme a derecho procedan, remitiendo a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita.---

Demolición y ruido

De los reconocimiento de hechos realizados en fechas 06 de agosto, 11 de noviembre de 2013, 25 de marzo y 23 de mayo de 2014, no se constataron trabajos de demolición ni ruido proveniente de los trabajos constructivos.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. Al predio ubicado en **Calle Guanajuato número 183, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc**, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2009, le corresponde la **zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura**, 20% mínimo de área libre, densidad

Media: una vivienda cada 50 m^2 de la superficie del terreno), permitiéndose la construcción de 9 viviendas; adicionalmente, por encontrarse dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, le aplica la **Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación** referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal, así como dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

2. De los reconocimientos de hechos realizados, se constató la construcción de un inmueble desde la etapa de obra negra de 3 niveles hasta la etapa de acabados de un elemento constructivo de 5 niveles y un "roof garden" en la azotea, actualmente habitado. ----------

3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en virtud de que la edificación totalmente construida (5 niveles y roof garden), incumple con la zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc para el predio denunciado, por cuanto hace a la intensidad permitida (4 niveles), la Norma General de Ordenación número 8, por cuanto hace a las instalaciones permitidas en la azotea, y la Norma de Ordenación 4 "Áreas de Conservación Patrimonial", al no contar con el dictamen técnico u opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; incumpliendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con la finalidad de que se tomen medidas para el efectivo cumplimiento de la normatividad ambiental y del ordenamiento territorial tanto de las autoridades como de los particulares, instruir visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación), particularmente por lo que respecta al número de niveles, así como la instalación del "roof garden" en la azotea, imponiendo las sanciones procedentes, remitiendo copia simple de la resolución que se emita al efecto. ----------

5. Existe incumplimiento en materia de ***construcción***, toda vez que se registró Manifestación de Construcción tipo B con folio 00000857 número 1/06/0050/2013 RCUB-050-2013, sin cumplir los requisitos dispuestos por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (dictamen técnico en materia de conservación patrimonial); aunado a que la obra ejecutada no se ajusta a la registrada, y contraviene la Norma General de Ordenación número 8 y la Norma de Ordenación 4 "Áreas de Conservación Patrimonial", incumpliendo los artículos 1º, 48, 76 y 121 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, substanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de construcción ejecutada el 13 de noviembre de 2013 en el predio objeto de investigación, imponiendo las sanciones que conforme a derecho procedan, remitiendo a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita.----------

7. De los reconocimiento de hechos realizados, no se constataron trabajos de demolición ni ruido proveniente de los trabajos constructivos.----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por quintuplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.