Expediente: PAOT-2011-2289-SOT-1084

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de julio de dos mil doce. ----------

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, así como 4, fracción III; 52, fracción I, y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-2289-SOT-1084, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha primero de diciembre de dos mil once a través del cual 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 denuncia ante esta institución*"(...) la construcción de un edificio condominal de grandes proporciones en la calle de Pomona #54 cuyo diseño, además de romper con las características de las construcciones de alto valor artístico de la Colonia Roma consideradas como patrimonio de la memoria histórica colectiva de esta ciudad por el INBA(...)"*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha ocho de diciembre de dos mil once, admitió a trámite la denuncia antes mencionada por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en Calle Pomona No.54, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, radicándose al interior de esta unidad administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2011-2289-SOT-1084; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el día trece de diciembre de dos mil once, mediante correo electrónico. ----------

Asimismo, mediante oficio de fecha ocho de diciembre de dos mil once, dirigido al Propietario, Responsable, Administrador y/o Director Responsable de Obra del pedio objeto de denuncia, se pretendió hacer del conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo y construcción con la finalidad de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho correspondieran, mismo que no fue posible notificar dado que nadie atendió la visita. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-6441-2012 y PAOT-05-300/300-074-2012 de fechas nueve de diciembre de dos mil once y once de enero de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción Especial para Demolición/Excavación, Registro de Manifestación de Construcción, Licencia para la fusión de predios, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Memoria Descriptiva, Estructural y de Protección a colindancias, Dictamen de Sitios Patrimoniales y/o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes . ----------

Al respecto, en mediante oficio DGODU/0046/2012 de fecha nueve de enero de dos mil doce, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó: ----------

"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, se constató que el inmueble de referencia cuenta con la Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva con Registro No. RCUB-092-2011 vigente al 18 de noviembre de 2011 y del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Ampliación con Registro No. RCUB-092-2007, 1/06/099/2011 vigente del 18 de noviembre de 2011 al 18 de noviembre de 2013..."- ----------

Documentos anexados en copia simple:

- Manifestación de Construcción tipo B con No. RCUB-092-2011, con fecha de recepción 18 de noviembre de 2011 y fecha de vencimiento 18 de noviembre de 2013. ----------
- Solicitud de constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 000013 de fecha 10 de enero de 2011, para Pomona No. 54, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 000013 de fecha 13 de enero de 2011, para Pomona No. 54, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-6439-2011 y PAOT-05-300/300-075-2012 de fechas nueve de diciembre de dos mil once y once de enero de dos mil doce, se solicitó a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si emitió Dictamen y Autorización para la intervención del predio objeto de denuncia. ----------

Al respecto, con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0067/12 de fecha once de enero de dos mil doce, recibido el dieciséis de enero de dos mil doce, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó: ----------

"El predio de referencia,... se localiza en Zona Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, sujeto a la aplicación de la Norma No. 4 para áreas de actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial... ----------
Mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1677/11 con fecha 13 de octubre de 2011, esta Dirección emitió dictamen técnico para el proyecto de construcción de 4 departamentos en 4 niveles (semisótano, p.b. + 3 niveles) con una altura máxima de 14.61 metros..." ----------

Oficios anexados en copia simple:

- No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1984/11 de fecha 13 de octubre de 2011, con asunto de: Dictamen Técnico en A.C.P., dirigido al Representante Legal del predio objeto de denuncia, mediante el cual: *"emite dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto aprobado por esta Dirección, para la construcción de 4 departamentos en 4 niveles (semisótanos, p.b. +3 niveles) con una altura máxima de 14.61 metros, de acuerdo a los planos y memoria descriptiva, cancelando Oficio No. D-96-DSPM/1068/10 con fecha 15 de julio de 2010 y planos aprobados..."* ----------
- No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/2485/11 de fecha 15 de octubre de 2011, dirigido a la persona denunciante del expediente al rubro citado. ----------
- No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/2486/11 de fecha 16 de diciembre de 2011, con asunto: Verificación de intervenciones en predio colindante a inmueble de valor artístico, dirigido al Director General Juridico y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, mediante el cual solicitó se *"...instruya la visita de verificación y procediendo conforme a derecho, en cuanto a las intervenciones en el predio colindante a inmueble de valor artístico, especialmente respecto a la protección a las colindancias..."* ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6440-2011 de fecha nueve de diciembre de dos mil once, se solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico del Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informar si ha otorgado Visto Bueno para los trabajos de demolición parcial y/o total del predio que se investiga.----------

Al respecto, mediante oficio número 0163-C/0054 de fecha dieciocho de enero de dos mil doce, recibido el veintisiete de enero del año en curso, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó: ----------

"En este predio no existió ninguna construcción incluida en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico. Sin embargo, al colindar con los inmuebles ubicados en las calles de Pomona núm. 50 y Durango núm. 127 en la colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, que si están incluidos en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, esta Dirección con fecha 31 de octubre de 2011 emitió oficio núm. 1903-C/0887, solicitando la protección de los mismos." ----

Oficio anexado en copia simple:

- Of. Núm. 1903-C/0887, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil once, mediante el cual informó: *"En relación a la solicitud que presenta en esta Dirección, para llevar a cabo intervenciones mayores en el inmueble…esta Dirección solicita que se consideren las medidas necesarias de protección a colindancias con el fin de garantizar la integridad física de los Inmuebles de Valor Artístico. Por lo anterior, esta dependencia solicita que se consideren las medidas necesarias de protección a colindancias con el fin de garantizar la integridad física de los Inmuebles de Valor Artístico."* ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría, acudió en dos ocasiones al lugar relacionado con los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes en las que asentó lo siguiente: ----------

Acta de fecha trece de diciembre de dos mil once. *"…se observan al frente del predio tapiales de metal, así como una manta colocada a la entrada del predio, la cual informa sobre el cumplimiento de los requisitos legales y permisos para llevar a cabo dicha construcción en la cual se enumera lo siguiente:* ----------
Uso de suelo: 32780-181GARA11 ----------
Alineamiento y Número Oficial: 000013 ----------
Dictamen INBA: 1903-C/0887 ----------
Dictamen INAH: 401-22-D272 ----------
Dictamen Sitios Patrimoniales: SEDUVI/CGDAU/DPCU/1984/11. ----------
No se nos permite el acceso, por lo que mediante una rendija se logra apreciar que no hay trabajos de construcción ni trabajadores, hasta el momento solo se ha llevado a cabo la demolición y excavación…"----------

Acta de fecha doce de julio de dos mil doce. *"…se observa una construcción de cinco niveles en obra negra, la cual le falta la fachada, asimismo, el primer nivel se encuentra delimitado por tapiales metálicos. En los niveles restantes se observan unas estructuras de concreto que presuntamente serán terrazas de cada nivel. En el primer nivel se observa un letrero que dice: "Manifestación de Construcción tipo B (obra nueva), ubicación: Pomona No. 54. Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, folio: 00002900-034-03-0139-02-2011, Registro RCUB-092-2011 1/06/099/2011, vigencia 18 de noviembre 2011, 18 noviembre 2013… Alineamiento y Número Oficial 000013, Dictamen INBA 1903-C/0887, Dictamen INAH 401-22-0272… Dictamen Sitios Patrimoniales SEDUVI/CGDAU/DPCU/1984/11, Factibilidad de servicios DESU/143790/2011…* ----------
Asimismo se observan personas y actividades propias de la construcción. ----------

En atención a lo instruido en el numeral TERCERO del Acuerdo de Admisión, la persona denunciante del expediente al rubro citado, aportó lo siguiente: ----------

- Mediante escrito recibido el quince de diciembre de dos mil once, aportó en una foja las firmas de los vecinos y diversas imágenes relacionadas con el proyecto de construcción. ----------

- En fecha catorce de febrero de dos mil doce, mediante correo electrónico envió el link de la página del proyecto de construcción. ----------
- En fecha veintidós de marzo de dos mil doce, mediante correo electrónico envió escrito e imágenes.

Asimismo, en fecha tres de enero de dos mil doce, se recibió otro escrito por parte de la persona denunciante del expediente al rubro citado, mediante el cual informa, entre otras cosas, que: ----------

> *"Mediante el oficio número: SEDUVI/CGDAU/DPCU/1677/11 con fecha 13 de Octubre de 2011 la altura permitida por la SEDUVI a los constructores es de 14.61 metros y el número de niveles permitidos de 4. Como se puede observar en la página de los constructores: http://serramiranda.com/proyecto/pomona54 / los planos de construcción del proyecto en cuestión, la altura del edificio excede más de 17.5 metros y de 6 niveles ya que se extiende una sala de TV del último departamento, 5 bodegas y un jacuzzi..."* ----------

En fecha diez de febrero de dos mil doce, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante, las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado en atención a su escrito de denuncia, mismo que se notificó el trece de febrero de dos mil doce, mediante correo electrónico. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1459-2012 de fecha veintiséis de marzo de dos mil doce, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar las acciones de verificación en materia de uso de suelo. ----------

Al respecto, con oficio INVEADF/DVMAC/1800/2012 de fecha once de abril recibido el 18 de abril del año en curso, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó: ----------

> *"...que con fecha 3 de abril de 2012, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa INVEADF/OV/DUYUS/1337/2012..."* ----------

Asimismo, con oficio INVEADF/CJ/DS/1550/2012 de fecha dieciocho de abril de dos mil doce recibido el veinte de abril de dos mil doce, elDirector de Sustanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó: ----------

> *"De la consulta realizada en esta Dirección de Sustanciación a mi cargo, se tiene registrado el siguiente expediente: ---*
> ✓ *INVEADF/OV/DUYUS/1337/2012"* ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1462-2012 de fecha veintiséis de marzo de dos mil doce, se solicitó al Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si entre sus archivos contenidos en el Programa de Certificación de Edificios Sustentables se encuentra registrado el proyecto SERRA I MIRANDA arquitectos, asimismo informar si cuenta con antecedentes de autorización de impacto ambiental.

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1461-2012 de fecha veintiséis de marzo de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si ha otorgado alguna factibilidad de servicios u opinión técnica para la dotación de agua, drenaje y alcantarillado. ----------

Al respecto, con oficio GDF-SMA-SACN-DESU-DVDC-SFS-1021676/2012 de fecha dos de mayo recibido el siete de mayo de dos mil doce, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó: ----------

"...me permito informar que el ... Representante Legal de la empresa Miranda Communicare S.A. de C.V., solicitó ante Organismo Desconcentrado la respectiva factibilidad de Servicios, señalando que en dicho predio se llevará a cabo la construcción de 4 (cuatro) viviendas en 695.00m2 y estacionamiento en 161.92m2, requerimiento que fue sometido a revisión por parte de la Dirección de Agua Potable y Potabilización y la Dirección de Drenaje, Tratamiento y Reuso, por lo que una vez que estas áreas proporcionaron sus respectivas opiniones técnicas, se procedió a emitir la factibilidad de servicios número SACM F-050/11, folio 10110 de fecha 26 de agosto de 2011, en la cual se indicó lo siguiente:

'Agua Potable: ----------

1. *Es factible proporcionar el servicio de agua potable en toma de 13 mm de diámetro, la cual existe en el predio y se encuentra dada de alta en el padrón de usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, con el número de cuenta 20-42-466-346-01-000.* ----------

'Drenaje:

1 .Es factible proporcionar el servicio de drenaje. ----------

Las condicionantes técnicas y acciones con las que deberá cumplir el DESARROLLADOR son las siguientes: ----------

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 86 Bis 1 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, cuyo proyecto deberá ser aprobado por este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, además el inmueble tendrá que contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial" ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1468-2012 de fecha veintiséis de marzo de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informar si ha ordenado visita de verificación, asimismo si dentro de la visita consideró el cumplimiento de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, por lo que hace al alineamiento del predio, caso contrario instrumente la visita de verificación en materia de construcción. ----------

Al respecto, mediante oficio JUDEL/654/2012 de fecha treinta de abril recibido del siete de mayo del año en curso, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó: ----------

"Al respecto, por oficio SVR/1204/2012, de fecha 23 de abril de 2012, la Subdirección de Verificación y Reglamentos informó: ----------

...que personal del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal adscrito a esta Subdirección, realizó verificación en materia de construcción No. SVR/OVO/101/2012 en fecha 26 de enero de 2012 al domicilio indicado, 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 resolución administrativa, indicando en su caso, las infracciones detectadas y las sanciones correspondiente" ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1460-2012 de fecha veintiséis de marzo de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad, informar si se ha solicitado y/o emitido estudio de impacto vial para el predio objeto de denuncia. ----------

Al respecto, con oficio DGPV-974/DV-SE-634/12 de fecha dieciocho de abril recibido el veinte de abril del año en curso, la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad informó: ----------

"1. Que como resultado de la revisión realizada a los archivos que obran en esta Secretaría por personal adscrito a la Dirección General de Planeación y Vialidad, se pudo constatar que desde el año de 1999 a la fecha, la Secretaría de

Transportes y Vialidad, y de manera precisa, no ha recibido solicitud ninguna, ni emitido ningún dictamen, autorización u Opinión Técnica en materia de vialidad, para el predio ubicado en Pomona Nº 54, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc." ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos manifestados en el escrito de denuncia, investigados en el presente expediente, se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en calle Pomona No. 54, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. ----------

Del Uso de Suelo

En relación a los hechos denunciados, resultan aplicables los siguientes artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente: ----------

*"**Artículo 43.-** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal".* ----------

*"**Artículo 51.-** (...) Las características específicas de las diferentes zonas y usos del suelo se establecerán en el reglamento y Programas correspondientes. (...)La zonificación determinará los usos destinos y reservas de suelo para las diversas zonas (...)"* ----------

*"**Artículo 92.-** (...) Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano (...)".* ----------

Para el caso que nos ocupa, el predio objeto de denuncia se encuentra localizado dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al cual le aplica una zonificación **H4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad "M" (Media): una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno), misma zonificación que se corroboró con la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la cual además se desprende que al predio en cuestión se encuentra dentro de la Norma de Ordenación No. 4 para áreas de actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se cuenta con respuesta por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien informó que el inmueble objeto de denuncia se encuentra localizado en Zona Patrimonial sujeto a la aplicación de la Norma No. 4, y que además es colindante con el número 50 de la calle Pomona, el cual se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes. ----------

Ahora bien, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encuentra en formato digital el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 32780-181GARA11, con fecha de expedición del veintisiete de julio de dos mil once, para el predio objeto de denuncia en

donde le aplica una zonificación "***H/4/20/M*** *(Habitacional, 4 niveles máximos de construcción. 20% mínimo de área libre y Densidad "M" (Media): Una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para:* ***LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 4 (CUATRO) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE 695.48 m²***"----*sujeto a restricciones*----*está* ***PERMITIDO***. ----------

Asimismo, de la solicitud realizada al Instituto Nacional de Bellas Artes, hizo del conocimiento que la construcción no se encuentra incluida en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico. ----------

Cabe señalar que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1984/11 de fecha trece de octubre de dos mil once, emitió Dictamen Favorable en materia de Conservación Patrimonial para la construcción de 4 departamentos en 4 niveles (semisótano, p.b., + 3 niveles) con altura máxima de 14.61 metros. ----------

En virtud de lo anterior, personal adscrito acudió al lugar objeto de denuncia el doce de julio de dos mil doce, en donde constató la existencia de una construcción de cinco niveles, la cual se encuentra en obra negra, así como constató actividades de construcción y personal laborando en el mismo predio. ----------

De lo antes expuesto se infiere contravención a la disposición normativa en materia de uso de suelo, toda vez que el predio objeto de denuncia se encuentra rebasando los niveles máximos permisibles establecidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, así como al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 32780-181GARA11. ----------

Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, el cual, de acuerdo con la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitida el 26 de enero del 2010, tiene competencia en materia de verificación, por tal motivo es el facultado en practicar visitas de verificación administrativa entre otras materias en mobiliario urbano, desarrollo urbano y uso de suelo. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal del Distrito Federal, continuar con la substanciación del procedimiento abierto en el expediente INVEADF/DUYUS/1337/2012, y de ser el caso realizar una visita de verificación complementaria a fin de allegarse de los elementos necesarios para la adecuada integración de procedimiento en trámite, toda vez que derivado del reconocimiento de hechos realizado el doce de julio del año en curso, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la existencia de una construcción de cinco niveles. ----------

De la Construcción

En relación a los hechos denunciados, resultan aplicables los siguientes artículos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente: ----------

> "***Artículo 27.-*** *La Delegación hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas*" ----------

*"**Artículo 47.-** Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, 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 manifestación de construcción correspondiente, (...)"* ----

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

*"**Artículo 65.-** Los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento.* ----------

Para el predio objeto de denuncia, de acuerdo a lo constatado en el reconocimiento de hechos realizado en fecha trece de diciembre de dos mil once, se observó demolición y excavación. Posteriormente, en el reconocimiento de fecha doce de julio del año en curso, se constató la existencia de una construcción de cinco niveles, en obra negra que contaba con letrero de Registro de Manifestación de Construcción tipo B (obra nueva) con folio RCUB-092-2011 de fecha 18 de noviembre de 2011 vigente hasta el 18 de noviembre de 2013. ----------

Como resultado de las gestiones realizadas por esta Unidad Administrativa, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informó que entre sus archivos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio RCUB-092-2011 para obra nueva, consistente de 4 viviendas, en 4 niveles y un semisótano, misma que coincide con la que se observó en el reconocimiento de hechos de fecha doce de julio del año en curso. ----------

Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal hizo del conocimiento que en fecha trece de octubre de dos mil once, emitió Dictamen Favorable mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1984/11, en materia de Conservación Patrimonial para la construcción de 4 departamentos en 4 niveles (semisótano, p.b., + 3 niveles) con altura máxima de 14.61 metros, mismo folio que coincidió con el que se observó en el reconocimiento de hechos en el letrero colocado en la construcción objeto de denuncia. ----------

Por otro lado, el Instituto Nacional de Bellas Artes, hizo del conocimiento que el predio objeto de denuncia, no se encuentra dentro de la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, no obstante al encontrarse colindante con el número 50 de la calle Pomona y el número 127 de la calle Durango, que sí son inmuebles con valor artístico, mediante oficio 1903-C/0887 el Instituto se solicitó a la persona responsable del predio considerara la medidas necesarias para la protección a colindancias con el fin de garantizar la integridad física de los Inmuebles con Valor Artístico. ----------

Sobre el particular, la persona denunciante del expediente al rubro citado, aportó diversas fotografías de las cuales se observa que parte de la construcción sobresale del alineamiento, razón por la cual de la investigación realizada por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación, iniciara procedimiento de verificación en materia de construcción, misma Dirección General, que informó que, en fecha veintiséis de enero de dos mil doce, inició procedimiento de verificación bajo el No. SVR/OVO/101/2012. ----------

De lo anterior, si bien la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informó que cuenta con el Registro de Manifestación B con folio RCUB-092-2011 y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, hizo

del conocimiento que emitió Dictamen Favorable para el proyecto de 4 viviendas en 4 niveles, ninguna de las dos autoridades refirió contar con antecedentes de licencia especial y dictamen favorable por lo que hace a la demolición, razón por la cual, se contraviene lo establecido en el Reglamento Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Por otro lado, también se infieren contravenciones al citado Reglamento de Construcciones, toda vez que en el Registro de Manifestación B con folio RCUB-092-2011 y en el dictamen favorable con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1984/11 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se refiere a un proyecto de 4 niveles y de lo observado en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha doce de julio del año en curso, se constató la ejecución de una obra de 5 niveles. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Que el predio ubicado en Pomona No. 54, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le aplica una zonificación **H4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad "M" (Media): una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, así como estar sujeto a la Norma de Ordenación No. 4 para áreas de actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

2. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal del Distrito Federal, continuar la substanciación del procedimiento abierto en el expediente INVEADF/DUYUS/1337/2012, y de ser el caso realizar una visita de verificación complementaria a fin de allegarse de los elementos necesarios para la adecuada integración de procedimiento en trámite, toda vez que derivado del reconocimiento de hechos realizado el doce de julio del año en curso, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la existencia de una construcción de cinco niveles. ----------

3. Se infieren contravenciones en materia de construcción, ya que en el Registro de Manifestación B con folio RCUB-092-2011 emitido por la Delegación y del dictamen número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1984/11 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se refieren a un proyecto de 4 niveles, por lo que de acuerdo a lo observado en el reconocimiento de hechos se constató la ejecución de una obra de 5 niveles. ---

4. Que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, inició procedimiento de verificación No. SVR/OVO/101/2012, en materia de construcción, por lo que deberá continuar con la substanciación del procedimiento, informando a esta Subprocuraduría el resultado dicho procedimiento. ------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento, es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- Al predio ubicado en calle Pomona No. 54, colonia Roma Norte, le aplica una zonificación H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad "M" (Media): una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno), de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, así como estar sujeto a la Norma de Ordenación No. 4 para áreas de actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, el cual contraviene el uso de suelo, toda vez que rebasa los niveles máximos permisibles de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, sin ajustarse al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 32780-181GARA11.----------

SEGUNDO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal del Distrito Federal, continuar la substanciación del procedimiento abierto en el expediente INVEADF/DUYUS/1337/2012, y de ser el caso realizar una visita de verificación complementaria a fin de allegarse de los elementos necesarios para la adecuada integración de procedimiento en trámite, toda vez que derivado del reconocimiento de hechos realizado el doce de julio del año en curso, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la existencia de una construcción de cinco niveles. Asimismo en caso haber concluido el referido procedimiento, ordenar en su caso una nueva visita de verificación en cuanto a la altura del inmueble que se construyó en el lugar objeto de denuncia. ----------

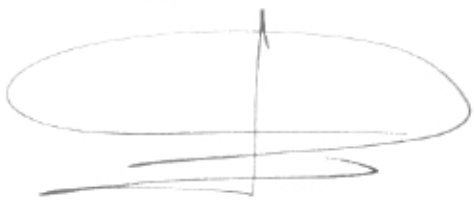
TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, continuar con la substanciación del procedimiento administrativo SVR/OVO/101/2012 respecto del cual actualmente se constató que el inmueble tiene cinco niveles, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado del mismo enviando el soporte documental correspondiente. ----------

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

QUINTO.- Remítase el expediente de mérito a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante. ----------

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



CMRR/ESB/MAZA