RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 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-2014-540-SOT-269, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 6 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 ante esta institución que en el predio ubicado en Calle Rodríguez Puebla número 35, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc "(...) *hace un año aproximadamente comenzó la construcción de una plaza comercial* (...) *dicha obra contraviene el uso de suelo que es habitacional y no cuenta con los permisos y autorizaciones para su realización incluyendo la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción, por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Rodríguez Puebla número 35, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc; dicho documento fue notificado a la persona denunciante en fecha 3 de abril de 2014 mediante cédula.----------

Asimismo, de acuerdo al numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, se tuvieron por presentadas las documentales en copia simple de los oficios DGODU/005078/2013 y DGODU/005073/2013, ambos de fecha 21 de noviembre de 2013, suscritos por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc; SEDUVI/DGAJ/4074/2013, de fecha 29 de octubre de 2013, suscrito por el Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; 11/010/DRQ/039/2014, de fecha 16 de enero de 2014, suscrito por el Titular del Área de Quejas del Órgano Interno de Control en el Instituto Nacional de Antropología e Historia, 401.F(22)68.2013/4396, de fecha 19 de noviembre de 2013, suscrito por la Directora de Licencias, Inspecciones y Registros de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia; ISCDF-DG-2014-020, de fecha 8 de enero de 2014, suscrito por el Director General del Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimientos de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, de fecha 10 de marzo de 2014, en la que se hizo constar la ejecución de un inmueble de 5 niveles de altura, en etapa de acabados, no se constatan actividades comerciales; sin

embargo, durante la diligencia una persona del sexo masculino quien manifestó ser trabajador en el lugar, señaló que el inmueble será destinado como centro comercial con aproximadamente 15 locales y bodegas.----------

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 */25 (Habitacional, *Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas de la Zona Histórica, se requiere dictamen de la Dirección de Gestión del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el Programa Parcial; 25% mínimo de Área Libre); donde de conformidad con la tabla de usos de suelo, para plaza comercial se encuentra prohibido y los usos de suelo permitidos para la zonificación (H) podrán ubicarse en cualquier nivel del inmueble a excepción del uso de bodega, el cual se encuentra prohibido.----------

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1617-2014 de fecha 07 de abril de 2014). Enviar copia certificada de los certificados emitidos para el inmueble objeto de investigación, así como informar la zonificación aplicable y si el uso de suelo para plaza comercial se encuentra permitido. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/17165/2014, de fecha 18 de agosto de 2014, proporcionó Certificado folio 25811-151LEGR13, expedido en fecha 4 de septiembre de 2013 por dicha Dirección; por otra parte, informó entre otros elementos, que el predio objeto de investigación se encuentra en Área de Conservación Patrimonial; por lo tanto le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico o aviso de intervención de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así como que los usos de suelo para plaza y centros comerciales, aparecen Prohibidos.----------

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1619-2014 de fecha 07 de abril de 2014). Copia certificada del Dictamen Técnico que autorice los trabajos de construcción. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0757/2014, de fecha 22 de abril de 2014, informó que no cuenta con antecedentes de dictamen ni opinión técnica para dicho predio y cualquier intervención que se pretenda desarrollar, deberá contar con la opinión o el dictamen técnico correspondiente, asimismo, **que el inmueble ubicado en Leona Vicario número 68 colindante** al inmueble objeto de investigación, **se considera de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia** y de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. (El resaltado es nuestro).----------

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-1621-2014 de fecha 07 de abril de 2014). Informar respecto de la emisión de los oficios DGODU/005078/2013 y DGODU/005073/2013, de fecha 21 de noviembre de 2013, así como remitir copia Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos arquitectónicos, Certificado de uso de suelo; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Dictamen Técnico que autorice los trabajos de construcción emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano

de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Aviso de Uso y Ocupación y el estado que guarda la visita de verificación solicitada a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc mediante oficio DGODU/005021/2013, de fecha 14 de noviembre de 2014. Mediante oficio DGODU/001687/2014, de fecha 24 de abril de 2014, informó que no se localizó en sus archivos antecedente alguno, respecto de las documentales relacionadas con el Registro de Manifestación de Construcción para la obra referida. Adicionalmente proporcionó copia certificada de las siguientes documentales: ----------

- Oficio DGODU/005073/2013, de fecha 21 de noviembre de 2013, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en el que se hace del conocimiento de su homólogo Jurídica y de Gobierno, la solicitud de verificación, realizada desde fecha 24 de julio de 2013.----------

- Oficio DGODU/005078/2013, de fecha 21 de noviembre de 2013, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en el que se informa a un particular que no cuenta con antecedente alguno de construcción para el predio ubicado en Rodríguez Puebla número 35, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc.----------

- Oficio DGODU/005021/2013, de fecha 14 de noviembre de 2013, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en el que se hace del conocimiento de su homólogo Jurídica y de Gobierno, la solicitud de verificación URGENTE, toda vez que no se localizó antecedente alguno en materia de construcción.----------

- Oficio DGODU/003016/2013, de fecha 24 de julio de 2013, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, en el que se hace del conocimiento de su homólogo Jurídica y de Gobierno, la solicitud de verificación URGENTE, toda vez que no se localizó antecedente alguno en materia de construcción.----------

- Oficio DGJYG/SVR/0160/2014, de fecha 10 de febrero de 2014, suscrito por el Director General Jurídico y de Gobierno en Cuauhtémoc, en el que informa a su homóloga de Obras y Desarrollo Urbano, que el predio que nos ocupa, es sujeto de verificación bajo la orden DC/DGJYG/SVR/OVO/248/2013, sin fecha de ejecución.----------

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-01620-2014 de fecha 7 de abril de 2014). Informar el estado que guarda el procedimiento de verificación **en materia de construcción**, proporcionar copia certificada del acta levantada durante la visita y la resolución administrativa que recayó al procedimiento; de no ser así, iniciara la verificación correspondiente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Mediante oficio DGJYG/1231/2014, de fecha 27 de mayo de 2014, informó respecto al procedimiento DC/DGJYG/CVR/OVO/248/2013, de fecha 23 de julio de 2013, de acuerdo a la Orden de Visita de Verificación para Construcción.----------

A la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia.- (of. PAOT-05-300/300-4341-2014 de fecha 22 de agosto de 2014). Informe si el inmueble objeto de investigación, se encuentra colindante al inmueble ubicado en Calle Leona Vicario número 68, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc; sus antecedentes, el valor que se le atribuye, la superficie sobre la que se ubica, la superficie ocupada por dicho bien, los linderos colindantes, el nombre y domicilio del propietario del que se tenga registro; y en su caso, los actos traslativos de dominio inscritos para el bien

y/o cambio de destino, archivo fotográfico y los antecedentes de solicitud, autorización, dictamen u opinión técnica. Sin respuesta----------

Otras actuaciones

Por otra parte, mediante acuerdo de fecha 27 de mayo de 2014, y vistas las constancias contenidas en el expediente PAOT-2013-882-SOT-416, referente a la ejecución de obra en el predio ubicado en Calle Rodríguez Puebla número 35, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, se agregaron copias al expediente al rubro citado, del oficio DGJYG/2240/2013, de fecha 30 de octubre de 2013, en el que se hace del conocimiento la visita de verificación bajo el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/248/2013, de fecha 23 de julio de 2013 y Resolución administrativa de fecha 31 de marzo de 2014, emitida por el suscrito.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-286-2014, de fecha 3 de abril de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose en misma fecha mediante cédula.----------

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, y 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 y uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer **las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracciones XXV, XXVI y 33 fracciones II y III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento, establecen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal; siendo los Programas Parciales de Desarrollo Urbano los encargados de establecer la planeación de desarrollo urbano en áreas específicas en condiciones particulares.----------

El artículo 43 de la citada Ley prevé que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**.----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el **ordenamiento territorial**, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.----------

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 7 de septiembre de 2000 y modificado mediante Decreto el 10 de agosto 2010, incorporado como parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, **al predio** ubicado en Calle Rodríguez Puebla número 35, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, **le corresponde la zonificación** H */25 (Habitacional, *Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas de la Zona Histórica, se requiere dictamen de la Dirección de Gestión del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el Programa Parcial; 25% mínimo de Área Libre), donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, el uso de suelo para plaza comercial y bodega, se encuentra prohibido.----------

En este sentido, cabe señalar que de conformidad con el citado Programa Parcial, en su numeral 4.3 referente a las "Normas de Ordenación", en su apartado 4.3.3. "Normas de Ordenación Particulares", en relación a los "Criterios para determinar las Alturas en Zona Histórica" y "Normas para Inmuebles con Valor Patrimonial, que a la letra señalan lo siguiente: ----------

"(...)

Estos Criterios permiten establecer las alturas permitidas para cada inmueble o predio en función de las alturas de los inmuebles colindantes.

(...)

Los 'inmuebles con valor patrimonial' a los que se refieren estos lineamientos, están señalados en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, los cuales se clasifican en tres tipos: con nivel de protección 1, 2 y 3.

(...)

Criterio No. 2

Cuando el predio a desarrollar colinde con un inmueble con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 ó 3, deberá tener la altura del inmueble con valor patrimonial que sea más alto.

(...)

Normas para Inmuebles de Valor Patrimonial

Para los efectos de este Programa Parcial, se establecieron diferentes niveles de protección para los inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones:

(...)

Nivel de Protección 1. *Inmueble determinado por su valor urbano, arquitectónico y significado histórico y artístico.*

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

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y a efecto de "*Allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios, para el mejor conocimiento de los hechos*" sin más limitantes que las señaladas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria de acuerdo con el artículo 21 de la citada Ley Orgánica, en el artículo 56 antepenúltimo párrafo en el que establece que "*En los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad; y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*", en fecha 1° de septiembre de 2014, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google maps, localizándose la dirección de leona Vicario número 68, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc https://www.google.com.mx/#q=google%20maps; de la cual se obtuvo la imagen del inmueble en comento el cual cuenta con **un solo nivel de 5 metros de altura aproximadamente, considerando, la altura de los inmuebles que se localizan en la acera contraria,** información que reviste el carácter de documental privada y se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: ----------

> ***Registro No.*** *186243,* ***Localización:*** *Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, Página: 1306, Tesis: V.3o.10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.*
>
> ***INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.*** *El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*
>
> *TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.*

De la transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. Por lo que existe un indicio de la altura comprometida del inmueble ubicado en Calle Leona Vicario número 68 y el cual es colindante con el inmueble ubicado en Calle Rodríguez Puebla número 35, objeto de investigación.----------

Adicionalmente, de la substanciación del expediente de mérito, se localiza el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25811-151LEGR13, expedido en fecha 4 de septiembre de 2013, en donde se acredita que la altura de verá apegarse a los "Criterios para determinar las Alturas en Zona Histórica" de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación vigente en Cuauhtémoc.----

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de un inmueble de **5 niveles de altura**, **con giro de plaza comercial y bodega**.----------

En este orden de ideas, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que **no cuenta con antecedentes de dictamen ni opinión técnica para dicho predio** y cualquier intervención que se pretenda desarrollar, **deberá contar con la opinión o el dictamen técnico correspondiente**, además de que el predio objeto de investigación, colinda con el inmueble ubicado en el número 68 de Calle de Leona Vicario, considerado con valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría.----------

En razón de lo anterior, por cuanto hace a la altura del inmueble objeto de investigación, existe incumplimiento al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc en materia de zonificación, toda vez que al predio ubicado en Calle Rodríguez Puebla número 35, cuenta con **5 niveles de altura** y para lo cual tuvo que obtener **previo a su construcción**, el **dictamen emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, en el que se determina el número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas de la Zona Histórica, el cual deberá observar la misma altura de **5 metros** que tiene el inmueble ubicado en Calle Leona Vicario número 68.----------

Así las cosas, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, iniciar procedimiento administrativo en materia de zonificación por los 5 niveles construidos en el predio objeto de investigación, así como en materia de uso de suelo, toda vez que se pretenden realizar actividades de plaza comercial en la totalidad del inmueble, uso de suelo **prohibido** por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; imponiendo las sanciones correspondientes.----------

Construcción y área de conservación patrimonial

El artículo 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 Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal y **sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**.----------

Asimismo, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 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 manifestación de construcción correspondiente. ----------

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.----------

Es de indicar, que conforme al referido artículo 51, la ejecución de construcciones entre otras características, requiere Manifestación de Construcción Tipo B, y de conformidad con el artículo 53 se debe presentar, entre otros requisitos, lo siguiente: ----------

"(...)

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:

a) (...)

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 (...)

(...)

Estos planos deben acompañarse de la memoria descriptiva (...)

(...)

Estos documentos deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico y en Instalaciones, en su caso.

De los dos tantos de planos, uno quedará en poder de la Delegación y el otro en poder del propietario o poseedor; este último tanto debe conservarse en la obra;

d) (...)

e) (...)

f) (...)

II. Para el caso de construcciones que requieran la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, la solicitud y comprobante del pago de derechos a que se refiere el artículo 128 de este Reglamento;

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

Aunado a lo anterior, el Reglamento de referencia establece en su artículo 248 las sanciones por infracciones al mismo, las cuales son las siguientes: ----------

I. Amonestación por escrito;
II. Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
V. Clausura, parcial o total;
VI. Revocación;
VII. Nulidad, y
VIII. Demolición, parcial o total.

Dicho Reglamento señala además, en su artículo 253, que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando: ----------

"(...)

I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento (...)." ----------

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 Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica "ciudadmx", de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se desprende que el inmueble ubicado en Calle Rodríguez Puebla número 35, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra dentro del polígono del área de Conservación Patrimonial.----------

En el caso que nos ocupa, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de marzo de 2014, se constató la ejecución de obra de un inmueble de **5 niveles de altura**, en etapa de acabados, con destino de **plaza comercial y bodega**.----------

Asimismo, de la respuesta de la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se informó que el inmueble de referencia, se localiza en Área de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos, dentro del polígono denominado perímetro "B" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico y sujeto a la aplicación de la Norma Número 4 en área de actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, **además de no contar con antecedentes de dictamen, ni opinión técnica para el predio objeto de investigación y colindante con un inmueble ubicado en Calle Leona Vicario número 68,** el cual se considera de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

Por otra parte, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc informó que de la búsqueda realizada en el archivo de la Jefatura de la Unidad de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, se constató que del año 2006 a la fecha, **no se cuenta con antecedente alguno respecto a las actividades de construcción para el predio** objeto de denuncia.----------

Por lo anteriormente expuesto, existen incumplimientos en materia de construcciones al no haberse tramitado ante la Delegación Cuauhtémoc las autorizaciones correspondientes tal y como fue informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en esa Demarcación; aunado a que no fueron manifestados ante la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para la obtención del dictamen.----------

En este sentido, de las documentales proporcionadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en esa Demarcación, se cuenta con copias certificadas de los oficios DGODU/003016/2013 y DGODU/005021/2013, de fechas 24 de julio y 14 de noviembre de 2013, en los que fue solicitada **visita de verificación URGENTE** a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, solicitud que fue atendida mediante oficio DGJYG/1231/2014, de fecha 27 de mayo de 2014; asimismo de las documentales que integran el expediente en el que se actúa se realizó procedimiento de verificación bajo el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/248/2013, de fecha 23 de julio de 2013.----------

Sin embargo, esta Subprocuraduría cuenta con elementos de prueba tangibles e indubitables para tener por ciertos los hechos denunciados, toda vez que se constató la edificación de **5 niveles de altura** ejecutada en Calle Rodríguez Puebla número 35, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, con uso de plaza comercial y bodega, **se llevó a cabo sin las documentales correspondientes**.----------

Así las cosas, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, resolver el procedimiento administrativo bajo el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/248/2013, de fecha 23 de julio de 2013, toda vez que de conformidad con el artículo 28 de dicho Reglamento se 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 Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por la Secretaría 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;** además de los incumplimientos al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por la falta de las documentales para acreditar su legal construcción, requisito que debió llevarse a cabo previo a la construcción, así como la imposición del Estado de Clausura.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 7 de septiembre de 2000 y modificado mediante Decreto el 10 de agosto 2010, incorporado como parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, **al predio** ubicado en Calle Rodríguez Puebla número 35, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, **le corresponde la zonificación** H */25 (Habitacional, *Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas de la Zona Histórica, se requiere dictamen de la Dirección de Gestión del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el Programa Parcial; 25% mínimo de Área Libre), donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, **el uso de suelo para plaza comercial**, se encuentra **prohibido**.----------

2. Existe incumplimiento al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc en materia de zonificación, toda vez que al predio ubicado en Calle Rodríguez Puebla número 35, cuenta con **5 niveles de altura** y para lo cual tuvo que obtener **previo a su construcción**, el **dictamen emitido por la Dirección de Gestión del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, en el que se determina el número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas de la Zona Histórica, **el cual deberá observar la misma altura que el inmueble ubicado en Calle Leona Vicario número 68**.----------

3. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, iniciar procedimiento administrativo en materia de zonificación

por los **5 niveles construidos** en el predio objeto de investigación; así como en materia de uso de suelo, toda vez que se pretenden realizar actividades de plaza comercial y bodega en la totalidad del inmueble sin que dicho uso se encuentre permitido; imponiendo las sanciones correspondientes por el incumplimiento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc; La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 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.----

4. Existen incumplimientos en materia de construcciones al no haberse tramitado el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente para la ejecución de las obras constatadas, tal y como fue informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc; y por carecer del dictamen y/o autorización previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por encontrarse el inmueble en área de conservación patrimonial.----------

5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, informó que mediante los oficios DGODU/003016/2013 y DGODU/005021/2013, de fechas 24 de julio y 14 de noviembre de 2013, le fue solicitada visita de verificación URGENTE a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, solicitud que también fue realizada por esta Subprocuraduría.----------

6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, inició procedimiento de verificación bajo el número de expediente, DC/DGJYG/SVR/OVO/248/2013, de fecha 23 de julio de 2013, es decir, anterior a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría; no obstante mediante reconocimiento de hechos de fecha 10 de marzo de 2014, se constató el inmueble en etapa de acabados y con locales comerciales y presuntamente con uso de bodega.----------

7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, hacer cumplir el artículo 248, fracción VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, resolver el procedimiento administrativo bajo el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO /248/2013, de fecha 23 de julio de 2013, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; enviando **copia certificada** a esta Unidad Administrativa de la resolución emitida al efecto.----------

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 del Distrito Federal 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 la persona denunciante. ----------

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

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

EMG/IGP/CRH