Expediente: PAOT-2013-0093-SOT-39
y acumulados: PAOT-2013-0192-SOT-79
PAOT-2013-0219-SOT-92
PAOT-2013-421-SOT-190
PAOT-2013-771-SOT-374

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, treinta y uno de marzo de dos mil catorce. ----------

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 IV, 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes PAOT-2013-93-SOT-39 y sus acumulados PAOT-2013-192-SOT-79, PAOT-2013-219-SOT-92, PAOT-2013-421-SOT-190, PAOT-2013-771-SOT-134 y PAOT-2013-771-SOT-374, relacionados con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha dieciséis de enero de dos mil trece, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunció mediante escrito ante esta institución que "(…) *En el domicilio ubicado en Camelia 18, entre las calles de Reforma y Leona Vicaria, colonia Tizapan,* (sic) *Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01080, se lleva a cabo una construcción, pero no se observa permiso alguno exhibido. Ya se realizó la demolición de una casa, sin mostrar licencia especial de demolición. Actualmente se está realizando la excavación muy profunda, además en la calle colocaron grandes anuncios que bloquean el paso y aparentemente no tienen permiso para colocarlos* (…)". ----------

Con fecha treinta y uno de enero de dos mil trece, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta institución que "(…) *En Camelia 18 (Tizapán Pueblo, Álvaro Obregón) se está levantando un edificio de trece plantas con 33 o 39 departamentos. Lo cual viola el uso de suelo establecido en el Programa delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón porque excede por mucho los niveles autorizados* (…)". ----------

Con fecha cinco de febrero de dos mil trece, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta institución que la "(…) *Construcción no tiene visible permiso, licencia. Según propaganda de la misma será un edificio de 13 niveles y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón autoriza únicamente 3* (…)". ----------

Con fecha primero de marzo de dos mil trece, 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 denuncio ante esta Institución que "(…) *En la calle de Camelia #18 en la colonia Pueblo Tizapán, hicieron una excavación para levantar un edificio de 13 pisos el cual estaría totalmente fuera de la normatividad que rige esta zona* (…) 3.- *no se está respetando el área libre correspondiente del 40%* (…)"----------

Con fecha diez de abril de dos mil trece, 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 denuncio ante esta Institución que "(...) *En noviembre de 2012 comenzó una obra de construcción en la calle Camelia 18, Tizapan,* (sic) *C.P. 01090 en Álvaro Obregón* (...) *La obra, según se nos ha comentado pretende tener 13 pisos* (...) *los constructores iniciaron la demolición bajo licencia especial, y la excavación de más de doce metros así como y* (sic) *la cimentación para una edificación de mucho más que tres pisos entre noviembre y diciembre de 2012* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Mediante el Acuerdo de Admisión de fecha veintidós de enero de dos mil trece, se admitió a trámite la denuncia por presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, demolición, construcción y obstrucción a la vía pública por la obra ubicada en Camelia 18, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, registrándose bajo el expediente número PAOT-2013-93-SOT-39, notificándose el siete de febrero de dos mil trece al correo electrónico, sin embargo toda vez que no se acusó de recibo se notificó en los estrados de esta Subprocuraduría. ----------

Mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha trece de febrero de dos mil trece, se admitió a trámite la denuncia por presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en Camelia número 18, Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, registrándose bajo el expediente número PAOT-2013-192-SOT-79, mismo que se acumuló al expediente PAOT-2013-93-SOT-39, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el doce de marzo de dos mil trece vía correo electrónico. ----------

Mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha trece de febrero de dos mil trece, se admitió a trámite la denuncia por presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción en el mismo predio, registrándose bajo el expediente PAOT-2013-219-SOT-92, el cual se acumuló al expediente PAOT-2013-93-SOT-39, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el catorce de marzo de dos mil trece vía correo electrónico. ----------

Mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha doce de marzo de dos mil trece, se admitió a trámite la denuncia por presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción en el predio multicitado, registrándose bajo el expediente PAOT-2013-421-SOT-190, mismo que se acumuló al expediente PAOT-2013-0093-SOT-39, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el dieciséis de marzo de dos mil trece, vía correo electrónico. ----------

Mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de diecisiete de abril de dos mil trece, se admitió a trámite la denuncia por presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en Camelia número 18, Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, registrándose bajo el expediente PAOT-2013-771-SOT-374, mismo que se acumuló al expediente PAOT-2013-0093-SOT-39, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el veintiséis de abril de dos mil trece, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en los Acuerdos de Admisión y Acumulación citados previamente, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Camelia número 18, Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, desde donde se realizaron los

reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondiente en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada de fecha doce de febrero de dos mil trece: ----------

> "(...) *SE OBSERVA UNA CONSTRUCCIÓN DELIMITADA POR TAPIALES DE METAL Y VARILLAS QUE TIENEN COLOCADAS CINTAS PREVENTIVAS DE PELIGRO, LOS TAPIALES CUENTAN CON DOS SELLOS DE SUSPENSIÓN POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN CON FOLIOS 085/13 y 087/13 EL SELLO CON FOLIO 087/13 SE ENCUENTRA ROTO. LOS TAPIALES DE METAL CUENTAN CON UNA LEYENDA QUE DICE: 'TU VIDA, TU DESTINO VIE' 'AQUÍ SE CONSTRUYE TU VIDA, TU DESTINO DEPAS EN PREVENTA T. 2519 0854' ASIMISMO, A UN COSTADO, DERECHO SE OBSERVA UN LETRERO QUE DICE; 'LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. AOB 5499-2011 EXPEDICIÓN 11 DE OCTUBRE DE 2011 AL 11 DE OCTUBRE DE 2014, UBICACIÓN CALLE CAMELIA #18 COLONIA TIZAPÁN, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN,* (...) *AL INTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN SE OBSERVA UNA EXCAVACIÓN DE APROXIMADAMENTE 12 METROS DE PROFUNDIDAD SE OBSERVA COLOCACIÓN DE ZAPATAS, VARILLAS ENTRE OTROS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN COMO POLINES DE MADERA, CEMENTO, ABAJO TAMBIÉN SE ENCUENTRA MAQUINARIA CONOCIDA COMO MANO DE CHANGO O RETROEXCAVADORA. DURANTE LA DILIGENCIA NO SE CONSTATAN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN, EN RELACIÓN A LA OBSTRUCCIÓN A LA VÍA PÚBLICA SE OBSERVA LA COLOCACIÓN DE TAPIALES DE METAL PROPIOS DE LA CONSTRUCCIÓN* (...)".----------

Acta Circunstanciada de fecha dieciséis de abril de dos mil trece: ----------

> "(...) *se observa un predio delimitado con tapiales metálicos que cuentan a su vez con letreros de 'PELIGRO, EXCAVACIÓN PROFUNDA' y una cinta preventiva que dice 'PELIGRO EXCAVACIÓN PROFUNDA 12 M' en su fachada cuenta con letrero de "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No AOB5499 2011, expedición 11 DE OCTUBRE DE 2011, VIGENCIA 11 DE OCTUBRE DE 2014, UBICACIÓN: CALLE CAMELIA #18, COL. PROGRESO TIZAPÁN, DEL. ÁLVARO OBREGÓN, MÉXICO DF, C.P. 01180, 'PROPIETARIO SAMFA S.A. DE C.V., TIPO DE OBRA NUEVA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B'. Asimismo, se constatan actividades de construcción así como trabajadores que entran y salen del predio y otros que se encuentran en la colocación de varillas y muros, también se observan materiales propios de la construcción como son polines de madera, tapiales, malla ciclónica entre otros. Por otro lado se observa que realizan actividades de reparación de muros en el predio número 4 que colinda con la construcción objeto de denuncia* (...)".----------

Acta Circunstanciada de fecha catorce de agosto de dos mil trece: ----------

> "(...) *se observa un predio delimitado con tapiales metálicos los cuales impiden la libre vista al interior del mismo, en estos se ostentan 7 sellos con la leyenda SUSPENDIDO*

*por la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, al interior se observa una obra inconclusa que cuenta con sótano y columnas para el primer nivel. En la fachada se ostenta un letrero que indica lo siguiente: 'ESTA BARRERA DE SEGURIDAD SE INSTALO CONFORME A LO REQUERIDO POR PROTECCION CIVIL DE LA DELEGACION ÁLVARO OBREGON PARA MITIGAR RIESGO VEHICULAR', también, exhibe letrero de obra que indica lo siguiente: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN AOB5499 2011 motivo por el cual, al momento de la diligencia, no se constatan trabajos propios de la construcción, ni elementos que obstruyan la circulación vehicular y/o tránsito peatonal (...)".----------

Acta Circunstanciada de fecha veintiocho de marzo de dos mil catorce: ----------

"(...) *en la zona de acceso al inmueble se exhiben 7 sellos con la leyenda SUSPENDIDO por la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, al interior se observan las mismas condiciones de la obra (...) no se constatan trabajos de construcción, personas o elementos que indique la realización de las mismas (...)*".-------

Esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/320-20-2013 de fecha treinta y uno de enero de dos mil trece, dirigido al propietario, encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble ubicado en Camelia número 18, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, a través del cual se hizo de su conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, mencionándose las obligaciones que debe cumplir, a efecto de que manifieste y presente las pruebas que a su derecho correspondan, mismo que se notificó el doce de febrero de dos mil trece, mediante cédula. ----------

Al respecto, el veinte de febrero de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría un escrito a través del cual una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral SAMFFA S.A. de C.V., a través del cual realizó diversas manifestaciones y presentó copia de la siguiente documentación: -------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para obra Nueva, número AOB-9330-2008 con fecha de ingreso en la Ventanilla Única Delegacional, del dieciocho de diciembre de dos mil ocho vigente al diecinueve de diciembre de dos mil once. ----------
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 4947/11 de fecha veintiocho de septiembre de dos mil once, expedida por el Director General de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5596-181MEER10 expedido el catorce de octubre de dos mil diez, para el predio ubicado en Calle Camelia número 18, Colonia Tizapan, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Escritura Pública número 39376, de fecha diez de abril de dos mil once. ----------
- Planos arquitectónicos con nomenclatura A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, A-09, A-10, A-11, A-12, A-13, A-14, A-15 y A-16, correspondientes a plantas de estacionamiento, planta baja, departamentos, cubiertas, cortes y fachadas. ----------

Adicionalmente, en fecha primero de julio de dos mil trece, se recibió otro escrito a través del cual, el apoderado legal de la persona moral SAMFFA S.A. de C.V., realizó diversas manifestaciones y presentó copia de la Autorización número 482/11 signada por la Directora de Licencias, Inspecciones y

registros y la Subdirectora de Licencias, ambas adscritas al Instituto Nacional de Antropología e Historia, correspondiente a la autorización de modificación a la Licencia 336/11 de fecha dos de agosto de dos mil once. ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-267-2013 y PAOT-05-300/300-917-2013 de fechas treinta de enero y once de marzo, ambos de dos mil trece, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó al Director del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informar si esa Dirección emitió Dictamen y/o Autorización para la intervención del predio ubicado en Camelia número 18, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Al respecto, en fecha veintiséis de febrero de dos mil trece, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/256/13 de fecha veintiuno del mismo mes y año, a través del cual la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que se emitieron los oficios preventivos D-96DSPM/1742/08, D-96DSPM/1741/08, D-96DPSM/1202/09 y D-96DSPM7/1201/09, y en los últimos oficios citados se advirtió de la caducidad del trámite por lo que hasta ese momento, esa Dirección no ha registrado la emisión de dictamen y/o expedición de algún dictamen técnico favorable en materia de obra y/o edificaciones para el predio referido. ----------

Adicionalmente la autoridad citada, mediante el oficio SEDUVI/CGDAY/DPCU/550/2013 de fecha veintinueve de abril de dos mil trece, informó que el predio de referencia se ubica en Área de Conservación Patrimonial indicada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado el diez de mayo de dos mil once en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, y colinda con el inmueble ubicado en Calle Camelia número 4, declarado monumento histórico por el Instituto de Antropología e Historia. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-268-2013 de fecha treinta de enero de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón información relacionada con los permisos y autorizaciones que acrediten la construcción de la obra. ----------

Al respecto, en fecha cinco de marzo de dos mil trece se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio DAO/DGODU/299/2013 de fecha primero del mismo mes y año, a través del cual el Coordinador de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, proporcionó copia de la siguiente documentación: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número AOB-5499-2011 con fecha de recibo en la Ventanilla Única Delegacional del once de noviembre de dos mil once, y vencimiento al once de octubre de dos mil catorce, en la modalidad de ampliación- modificación. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial número de folio 4947/11 expedido el día veintiocho de septiembre de dos mil once, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. ----------
- Memoria descriptiva del proyecto y planos arquitectónicos. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 55965-181MEER10 expedido el catorce de octubre de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

- Solicitud y Licencia de Construcción Especial VU06/031/2012/01 con folio 3283/2012 emitida el cinco de julio de dos mil doce, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. ----------
- Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio 18044, presentado el veintinueve de abril de dos mil once en la Ventanilla Única Delegacional de Álvaro Obregón. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-916-2013, PAOT-05-300/300-2013, PAOT-05-300/300-2527-2013, PAOT-05-300/300-4361-2013 y PAOT-05-300/300-122-2014 de fechas once de marzo, once de junio, diez de julio, diecisiete de octubre, todos de dos mil trece, y siete de enero de dos mil catorce, respectivamente, a través de los cuales esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico de la Delegación Álvaro Obregón informar los motivos por los que se impusieron sellos de suspensión con folio 085/13 y 087/13 y el estado que guarda el procedimiento administrativo, así como realizar una nueva visita de verificación administrativa por la demolición y/o construcción y/o excavación llevada a cabo en el predio objeto de denuncia, toda vez que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que no cuenta con Dictamen Favorable para las intervenciones del inmueble en comento, a efecto de que impongan las sanciones correspondientes. ----

Al respecto en fecha cinco de febrero de dos mil catorce, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio DAO/DGJ/007/14 de fecha trece de enero del mismo año, a través del cual el Director General Jurídico de la Delegación Álvaro Obregón informó, que se emitió el Acuerdo de Administrativo con número de folio DAO/DGJYG/DVA/UDO/369/13 en el que se ordenó la suspensión total temporal, como medida de seguridad, de los trabajos de excavación que se realizaban en el predio, así mismo, informó que cuenta con: ----------

- Orden de visita de Verificación Administrativa de fecha primero de febrero de dos mil trece. -------
- Oficio de comisión de primero de febrero de dos mil trece para ejecutar Orden de Visita con número de oficio DAO/DGJ/UDVO/230/2013. ----------
- Acta de Visita de Verificación de fecha cinco de febrero de dos mil trece. ----------
- Acuerdo Administrativo de fecha ocho de febrero de dos mil trece, con número de folio DAO/DGJYG/DVA/UDVO/369/13 mediante el cual se ordenó la suspensión total temporal como medida de seguridad de los trabajos de excavación que se realizan en el predio en comento. ----
- Comisión para notificar acuerdo administrativo de fecha ocho de febrero de dos mil trece con número de folio DAO/DGJYG/DVA/UDVO/370/13. ----------
- Cédula de notificación de fecha ocho de febrero de dos mil trece. ----------
- Orden de suspensión como medida de seguridad de fecha ocho de febrero de dos mil trece con número de folio DAO/DGJYG/DVA/UDVO/371/13. ----------
- Acta circunstanciada como medida de seguridad de fecha ocho de febrero de dos mil trece. ------
- Comisión para ejecutar orden de suspensión como medida de seguridad de fecha ocho de febrero de dos mil trece, con número de oficio DAO/DGJYG/DVA/UDVO/372/13. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-918-2013 y PAOT-05-300/300-2049-2013 de fechas once de marzo y once de junio, ambos de dos mil trece, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes

informar si otorgó Visto Bueno para la intervención del inmueble objeto de investigación, en caso contrario, realizar las gestiones que estime procedentes a efecto de que se realice las acciones correspondientes. ----------

Al respecto, en fecha veinte de junio de dos mil trece, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio 1098-C/0504 de fecha catorce del mismo mes y año, a través del cual, la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble informo que esa construcción por las características arquitectónicas que presenta, no se encuentra incluida en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2053-2013 de fecha once de junio de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si cuenta con Aviso de demolición y Plan de Manejo por lo que hace al tratamiento de los residuos sólidos de la obra objeto de denuncia. ----------

Al respecto, en fecha ocho de julio de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DEIA/560/2013 de fecha veintiocho de junio del mismo año, a través del cual, la Directora de Evaluación de Impacto Ambiental informó que en sus archivos obra el expediente DEIA-AEO-1097/2011, integrado con motivo del Aviso de Ejecución de Obra promovido por la empresa SAMFFA S.A. de C.V. referente al proyecto Conjunto Habitacional Habitum Camelia, por lo tanto, el interesado estuvo en aptitud de iniciar las obras pretendidas, una vez que fue presentado el Aviso de mérito, quedando obligado a comprobar ante esa Autoridad, mediante soporte documental respectivo. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2050-2013 y PAOT-05-300/300-2528-2013 de fechas once de junio y diez de julio, ambos de dos mil trece, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si otorgó o se tramitó opinión técnica favorable para la intervención del inmueble objeto de investigación, si ha emitido la Autorización número 482/11 referente a la Modificación de Proyecto, y en su caso, realizar las gestiones procedentes a efecto de que se realice la verificación correspondiente. ---

Al respecto, en fecha cinco de agosto de dos mil trece, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio 401.F(22)47.2013/2709 de fecha treinta de junio del mismo año, a través del cual la Directora de Licencias e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que el inmueble en comento colinda con el inmueble ubicado en Calle Camelia número 4, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, que está considerado como monumento histórico, por tal motivo; en fecha diecisiete de diciembre de dos mil ocho esa Dirección otorgó la autorización número 719/08 a SAMFFA S.A. de C.V. para realizar trabajos de liberación total de construcción contemporánea sin valor histórico de una casa habitación construida en dos niveles, asimismo, se otorgó para realiza el proyecto de obra nueva para la construcción de edificación de 16 niveles de los cuales 12 se desplantarían sobre el nivel de banqueta.-

Asimismo, el cuatro de mayo de dos mil diez se otorgó autorización número 205/10 como prórroga a la autorización número: 719/08, así como la autorización número: 206/10 como prorroga a la autorización 720/08. El veinticuatro de abril de dos mil once, se otorgó la autorización número 218/11 como prorroga a la autorización 205/10 para el proyecto de liberación de inmueble contemporáneo. Con fecha dos de agosto de dos mil once se otorgó autorización: 336/11 como prorroga a la autorización número:720/08

para el proyecto de obra nueva. El once de octubre de dos mil once, **se otorgó a la empresa SAMFFA, S.A de C.V., la autorización: 482/11 para modificación del proyecto autorizado mediante licencia 336/11**, consistente en la construcción de un edificio de 16 niveles de los que 13 se desplantarán sobre el nivel de banqueta, proporcionando copia de la misma documentación. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2051-2013, PAOT-05-300/300-4362-2013 y PAOT-05-300/300-124-2014 de fechas once de junio, diecisiete de octubre, ambos de dos mil trece, y siete de enero de dos mil catorce, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó información a la Directora General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

Al respecto, el tres de julio de dos mil trece se hizo del conocimiento de esta Entidad el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/SNDU/0315/13, a través del cual el Subdirector de Normatividad del Desarrollo Urbano dirigido al Director General de Administración Urbana, ambos adscritos a la Secretaría de Desarrollo Urbano, por ser asunto de su competencia. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2052-2013 y PAOT-05-300/300-2525-2013 de fechas once de junio y diez de julio, ambos de dos mil trece, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinadora de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble ubicado en el predio objeto de investigación, toda vez que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/256/13, informó que no cuenta con Dictamen Favorable para la intervención del inmueble en comento. ----------

Al respecto, en fechas quince de julio y veintiséis de agosto, ambas de dos mil trece, se recibieron en esta Unidad Administrativa los oficios INVEADF/DVMAC/3722/2013 e INVEADF/DVMAC/4550/2013 de fechas dieciocho de junio y veintinueve de julio, ambos del mismo año, respectivamente, a través de los cuales la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que con fecha veinticuatro de abril de dos mil trece, personal especializado en funciones de verificación procedió a ejecutar la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/1233/2013 correspondiente al predio en comento, remitiendo las constancias derivadas de la diligencia a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación. ---

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2526-2013, PAOT-05-300/300-4363-2013 y PAOT-05-300/300-121-2014 de fechas diez de julio, diecisiete de octubre, ambos de dos mil trece y siete de enero de dos mil catorce, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó al Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dictaminar la validez del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55965-181MEER10 con fecha de expedición catorce de octubre de dos mil diez, conforme al artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once y demás normatividad aplicable. --

Sin que a la fecha de emisión del presente documento esta Subprocuraduría haya sido favorecida con una respuesta a tal requerimiento. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-4364-2013 y PAOT-05-300/300-123-2014 de fechas diecisiete de octubre de dos mil trece y siete de enero de dos mil catorce, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, informar si en sus archivos cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B número AOB-9330-2008 para obra nueva, así como informar si cuenta con Licencia 336/11 de fecha dos de agosto de dos mil once, así como la autorización número 482/11 por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el que se autoriza la modificación para el proyecto. ----------

Al respecto, en fecha catorce de febrero de dos mil catorce, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio DGODU/CDU/160/2014 de fecha cinco del mismo mes y año, a través del cual, el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón proporcionó copias de la siguiente documentación:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número AOB-9330-2008 con fecha de recepción del diecinueve de diciembre de dos mil ocho y vencimiento al diecinueve de diciembre de dos mil once. ----------
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número 4947/11 con fecha de expedida el trece de septiembre de dos mil once. ----------
- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio de 55965-181MEER10 expedido el catorce de octubre de dos mil diez. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio AOB-5499-2011 con fecha de recepción del once de octubre de dos mil once y vencimiento al once de octubre de dos mil catorce. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/320-87-2013, PAOT-05-300/320-88-2013, PAOT-05-300/320-89-2013, de fechas quince de marzo, PAOT-05-300/320-103-2013 de fecha veintiséis de marzo y PAOT-05-300/320-297-2013 de fecha once de junio, todos de dos mil trece, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las gestiones realizadas para la atención de la denuncia, mismos que fueron notificados mediante correo electrónico los días quince y veintiséis de marzo de dos mil trece y mediante estrados el día diez de marzo de dos mil catorce.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a los presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, demolición, construcción y obstrucción a la vía pública, en el predio ubicado en Calle Camelia número 18, Colonia Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón. ----------

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. -------

Demolición

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en sus artículos 55 y 57 fracción IV que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación, siendo una de las modalidades de licencias de construcción especial para demoliciones. ----------

Para obtener la licencia de construcción especial, 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 entre otros de los siguientes requisitos, 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 58 del Reglamento citado. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el doce de febrero de dos mil trece, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en el que por el avance de los trabajos no se constató la demolición, se observó la exhibición de un letrero con la Licencia de Construcción número AOB 5499-2011.----------

Al respecto, en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, obra la solicitud y Licencia de Construcción Especial VU06/031/2012/01 con folio 3283/2012 emitida el cinco de julio de dos mil doce, para la demolición total de la edificación existente con uso actual de casa habitación, edificado en dos niveles, con una superficie den planta baja de 288.50 m² y 192.5 m² en la planta alta, arrojando una superficie total por demoler de 481 m², citando en la licencia, que sirvió de apoyo para su expedición el Aviso de Demolición presentado ante la Secretaría del Medio Ambiente folio 17337/2012 de fecha catorce de junio de dos mil doce. ----------

Con respecto al Aviso de Demolición y Plan de Manejo de los Residuos Sólidos de la obra objeto de denuncia, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que en sus archivos obra el expediente DEIA-AEO-1097/2011, integrado con motivo del Aviso de Ejecución de Obra promovido por la empresa SAMFFA S.A. de C.V. referente al proyecto Conjunto Habitacional, por lo tanto, el interesado estuvo en aptitud de iniciar las obras pretendidas, una vez que fue presentado el Aviso de mérito, quedando obligado a comprobar ante esa Autoridad, mediante soporte documental respectivo. ----------

Sin embargo, en fecha veintiséis de febrero de dos mil trece, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó a esta Subprocuraduría que se emitieron los oficios preventivos en respuesta a las solicitudes de Opinión para Demolición Total y Obra Nueva en el inmueble ubicado en Calle Camelia número 18, Pueblo Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, resultando la caducidad por no haber realizado promoción alguna a los oficios preventivos, por lo que hasta ese momento, esa Dirección no había registrado la emisión de dictamen y/o expedición de algún dictamen técnico favorable en materia de obra y/o edificaciones para el predio referido. ----------

En conclusión, el promotor de la obra ubicada en Calle Camelia número 18, Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, obtuvo la Licencia de Construcción Especial VU06/031/2012/01 con folio 3283/2012 emitida el cinco de julio de dos mil doce, para la demolición total de la edificación existente en dos niveles, arrojando una superficie total por demoler de 481 m², la cual contó con Aviso de Demolición presentado ante la Secretaría del Medio Ambiente folio 17337/2012 de fecha catorce de junio de dos mil doce, sin embargo, no conto con Opinión para Demolición Total de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, incumpliendo las

disposiciones previstas la fracción IV inciso i) último párrafo del artículo 58 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federa, situación que se hizo del conocimiento del Instituto de Verificación Administrativa. ----------

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y aplicable al momento de la presentación de la denuncia ciudadana ante esta Entidad, establece en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

La ley en cita establece en su artículo 48, 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 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 su artículo 52, del citado instrumento señala que las disposiciones en materia de construcciones regularán el uso y ocupación de la vía pública, la nomenclatura y asignación de número oficial, el alineamiento; las afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones; la explotación de yacimientos pétreos; las responsabilidades de los propietarios y poseedores de inmuebles, así como de los concesionarios y los directores responsables de obra; el impacto urbano y la forma de garantizar daños y perjuicios a terceros. ----------

Por último, en el artículo 92, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entendiendo 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. ----------

De lo contrario, en el artículo 96 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, establece que la contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas: ----------

II. Suspensión de los trabajos; ----------
III. Clausura parcial o total de obra; ----------
IV. Demolición o retiro parcial o total; ----------

VII. Revocación del registro de las manifestaciones y de las licencias o permisos otorgados; ----------
VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; ----------
X. Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o del director ----------
responsable de la obra o corresponsable; y ----------

La imposición de las sanciones previstas en este artículo, no exime al infractor de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. Corresponde a las autoridades competentes del Distrito Federal, ejecutar e imponer las sanciones previstas en esta Ley. ----------

Por su parte el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 125 último párrafo, que ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, **o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor**. -----

En este tenor es de señalar que, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado el diez de mayo del año dos mil once, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en su Transitorio SEGUNDO, establece que se abroga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fechas diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete. ----------

En el caso que nos ocupa, resultaba aplicable el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado el diez de mayo del año dos mil once, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en el cual se hace constar que al predio ubicado en Calle Camelia número 18, Colonia Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/3/30/R (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad R (Restringida), es decir 1 vivienda por cada 300 m²; donde el uso del suelo para vivienda aparece permitido. ----------

Sobre el particular el predio de referencia se ubica en Área de Conservación Patrimonial indicada en el Programa antes citado, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, asimismo, colinda con el inmueble ubicado en Calle Camelia número 4, declarado monumento histórico por el Instituto de Antropología e Historia. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día catorce de agosto de dos mil trece, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se asentó que se constató una obra inconclusa la cual consta de sótanos y la proyección del primer nivel. ----------

En relación con lo anterior, el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón proporcionó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio de 55965-181MEER10 expedido **el catorce de octubre de dos mil diez,** con vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del cual certifica que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón publicado los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, vigencia de un

año contado a partir del día siguiente a la expedición, dispone que al predio ubicado en Calle Camelia número 18, Colonia Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación HM/13/40 (Habitacional Mixto, 13 niveles máximo de construcción y 40% mínimo de área libre) donde el uso solicitado para la construcción de hasta 40 (cuarenta) viviendas en una superficie de construcción de 4,800.00 m² en el total del predio está permitido, documento que fue corroborado en la dirección electrónica www.seduvi.df.gob.mx. ----------

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente se tiene que la persona moral denominada SAMFFA S.A de C.V., ejerció los derechos conferidos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio de 55965-181MEER10, al momento de ingresar en fecha once de octubre de dos mil once por Ventanilla Única Delegacional en Álvaro Obregón, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B en la modalidad de Ampliación- Modificación con número AOB-5499-2011, sin embargo, ya había entrado en vigor el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón publicado el diez de mayo del año dos mil once, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. ----------

Asi las cosas, es de señalar que si bien el certificado continuaba vigente, también lo es que dicho certificado sólo reflejaba el derecho conferido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón publicado los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, mismo que fue abrogado por su similar, publicado el diez de mayo de dos mil once en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, como se estableció en su artículo Transitorio SEGUNDO. ----------

Por lo que, el promotor de la obra debió tramitar nueva certificación de uso de suelo al amparo del nuevo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, el cual establece que al predio ubicado en Calle Camelia número 18, Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 3/30/R (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad R (Restringida), es decir 1 vivienda por cada 300 m². ----------

Por otra parte, por cuanto hace a la Norma de Ordenación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que se emitieron los oficios preventivos D-96DSPM/1742/08, D-96DSPM/1741/08, D-96DPSM/1202/09 y D-96DSPM7/1201/09, y en los últimos oficios citados, se advirtió de la caducidad del trámite en relación a la obtención de Dictamen Técnico para Demolición Total y Obra Nueva en el predio, por lo que hasta ese momento, esa Dirección no había registrado la emisión de dictamen y/o expedición de algún dictamen técnico favorable en materia de obra y/o edificaciones para el predio referido. ----------

Situación que se hizo del conocimiento de la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa, al respecto, la citada Autoridad, informó que con fecha veinticuatro de abril de dos mil trece, personal especializado en funciones de verificación procedió a ejecutar la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/1233/2013 correspondiente en el inmueble citado remitiendo las constancias derivadas de la diligencia a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación. ----------

En continuidad, la Directora de Licencias e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia confirmó que el inmueble en comento colinda con el inmueble ubicado en Calle Camelia número 4, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, que está considerado como monumento histórico, por tal motivo; en fecha diecisiete de diciembre de dos mil ocho esa Dirección otorgó la **autorización número 719/08** a SAMFFA S.A. de C.V. para realizar trabajos de liberación total de construcción contemporánea sin valor histórico de una casa habitación construida en dos niveles, asimismo, se otorgó **autorización 720/08** para realiza el proyecto de obra nueva para la construcción de edificación de 16 niveles de los cuales 12 se desplantarían sobre el nivel de banqueta y el once de octubre de dos mil once, **se otorgó la autorización: 482/11** para modificación del proyecto autorizado mediante licencia 336/11, consistente en la construcción de un edificio de 16 niveles de los que 13 se desplantarán sobre el nivel de banqueta. ----------

Por su parte, mediante el oficio 1098-C/0504 la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informo a esta Entidad que esa construcción por las características arquitectónicas que presenta, **no se encuentra incluida en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico**. ----------

En conclusión, esta Subprocuraduría identifica la existencia de contravenciones a la zonificación H 3/30/R (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad R (Restringida), es decir 1 vivienda por cada 300 m², establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Calle Camelia número 18, Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55965-181MEER10 expedido el catorce de octubre de dos mil diez, vigente al catorce de octubre de dos mil once, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se funda en las disposiciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón publicado en el Gaceta Oficial del Distrito Federal los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, **mismo que fue abrogado** por su similar publicado el diez de mayo de dos mil once, tal y como se establece en su artículo Transitorio Segundo, ejerciendo los derechos conferidos en el mismo hasta el once de octubre de dos mil once cuando registró la Manifestación de Construcción Tipo B para Ampliación-Modificación número AOB-5499-2011, siendo que el promotor de la obra debía obtener nueva certificación conforme a la normatividad vigente para tal registro, tal y como lo establece el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Adicionalmente, la obra en comento no obtuvo Dictamen Técnico para Demolición Total y Obra Nueva del inmueble en citado emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, contraviniendo lo previsto en la Norma de Ordenación Número 4 en áreas de Actuación, lo cual se hizo del conocimiento del Instituto de Verificación Administrativa, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto citado, resolver el procedimiento iniciado bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/1233/2013, e imponer las sanciones conducentes. ----------

De la Construcción

La Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal en su artículo 35, prevé que la normatividad 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 perjuicios de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad. En estos casos, estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Por su parte el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 1 establece, entre otras cosas, 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, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En virtud de lo anterior, en los artículos 47 y 48 del ordenamiento citado, señalan 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. ----------

Por lo que en 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. ----------

Aunado a esto, el artículo 53 fracción I, inciso b) del Reglamento en cita, menciona que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se debe manifestar ante la Delegación en donde se localiza la obra, señalando ubicación y superficie del predio de que se trate, entre otros de los siguientes documentos: Constancia de Alineamiento y Número Oficial vigente y **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico** y Factibilidades o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio. ----------

En el caso, de obras de ampliación **sólo podrán ser autorizadas si el Programa y los Programas General, Delegacionales y/o Parciales permiten el uso del suelo y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo, y además, cumplen con los requerimientos que establecen la Ley y este Reglamento.** El propietario o poseedor, que cuente con el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos no podrá ampliar su área autorizada, artículo 234 del citado Reglamento. --------

Registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal; las verificaciones a que se refiere el Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción, referentes a obras que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, del Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, lo anterior de conformidad con los artículos 50 y 245 del Reglamento multicitado ---

Cabe señalar, que el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que certificados, registros de manifestaciones y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán **declarados nulos** por la Administración Pública. También los **revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables** o sobrevengan cuestiones de interés público. ----------

Retomando el Reglamento en cita, en su artículo 72, señala que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, y se demuestre que cumple con dicho Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con **las disposiciones del Programa correspondiente**, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor, cumpliendo el procedimiento que establece el Reglamento de referencia. ----------

De lo contrario, el Reglamento en cita señala en su artículo 248, las sanciones por infracciones al mismo, 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. ----------

De la investigación realizada en el expediente al rubro citado, se encontraron diversos incumplimientos, siendo trascendental la temporalidad con que se desarrollan, por lo que se analizarán atendiendo a la misma. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el doce de febrero de dos mil trece, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se asentó que se observó un predio delimitado por tapiales con cintas preventivas y sellos de suspensión por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, al interior se apreció una excavación de aproximadamente 12 metros de profundidad y la colocación de zapatas.----------

Sobre el particular, es de señalar que en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, obran dos registros de la Manifestación de Construcción Tipo B para obra Nueva número AOB-9330-2008 con fecha de ingreso en la Ventanilla Única Delegacional del diecinueve de diciembre de dos mil ocho vigente al diecinueve de diciembre de dos mil once, y el Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación-modificación con número de folio AOB-5499-2011 con fecha de recepción del once de octubre de dos mil once y vencimiento al once de octubre de dos

mil catorce, esta última vigente para llevar a cabo la construcción de 33 viviendas, **en 13 niveles** y 3 sótanos de estacionamiento, una superficie total por construir de 6,304.74 m², desplantándose sobre 389.50 m², proporcionando un área libre de 259.67 m² igual a 40%, mencionando una superficie del predio de 649.17 m². ----------

Sin embargo, se identifica que para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación-modificación con número de folio AOB-5499-2011 con fecha de recepción del once de octubre de dos mil once, se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55965-181MEER10 expedido el catorce de octubre de dos mil diez, vigente al catorce de octubre de dos mil once, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el cual se emitió con fundamento en las disposiciones previstas para el predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, aún cuando, el diez de mayo de dos mil once ya se había publicado el nuevo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, por lo que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, debía requerir a la persona interesada presentar un certificado emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, en términos del artículo 53 fracción I, inciso b) del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

Cabe mencionar que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón informar los motivos por los que se impusieron sellos de suspensión y de ser el caso realizar visita de verificación a la obra en comento, dicha Autoridad informó, que se emitió el Acuerdo de Administrativo con número de folio DAO/DGJYG/DVA/UDO/369/13 de fecha ocho de febrero de dos mil trece, en el que se ordenó la suspensión total temporal como medida de seguridad de los trabajos de excavación y que con fecha primero de febrero de dos mil trece se emitió orden de verificación número 033/13 para los trabajos de construcción realizados y hasta entonces subsistía el acuerdo de suspensión. ----------

En razón de lo anterior, se concluye la existencia de incumplimientos en materia de construcción toda vez que se registró la Manifestación de Construcción tipo B para Ampliación-Modificación con número AOB-5499-2011, con fecha de recepción del once de octubre de dos mil once y vencimiento al once de octubre de dos mil catorce, en la Ventanilla Única Delegacional de Álvaro Obregón, sin cumplir los requisitos previstos por el artículo 53 y 234 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, consistentes en presentar el Certificado emitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y el Dictamen Técnico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal debido a que el inmueble se encuentra en zona de conservación patrimonial, por lo que resulta anulable tal registro. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, valorar iniciar el procedimiento administrativo correspondiente en relación al registro de la Manifestación de Construcción tipo B para Ampliación-Modificación con número AOB-5499-2011.----------

Obstrucción a la vía pública

Personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó los reconocimientos de los hechos levantando el las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se asentó que se observó una obra en

construcción con dos niveles de altura, sin que al momento de las diligencias se constataran elementos que obstruyan la circulación vehicular y/o tránsito peatonal.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. En materia de demolición, el interesado en la ejecución de la obra ubicada en Calle Camelia número 18, Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, obtuvo la Licencia de Construcción Especial VU06/031/2012/01 con folio 3283/2012 emitida el cinco de julio de dos mil doce, para la demolición total de la edificación existente en dos niveles, arrojando una superficie total por demoler de 481 m², la cual contó con Aviso de Demolición presentado ante la Secretaría del Medio Ambiente folio 17337/2012 de fecha catorce de junio de dos mil doce, sin embargo, no contó con Opinión para Demolición Total de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, incumpliendo las disposiciones previstas en el artículo 58 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

2. En materia de uso de suelo, esta Subprocuraduría identifica la existencia de contravenciones a la zonificación H 3/30/R (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Calle Camelia número 18, Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que se ejerció hasta el once de octubre de dos mil once, los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55965-181MEER10, aun cuando este se fundó en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón publicado en el Gaceta Oficial del Distrito Federal los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, siendo que el interesado en la ejecución de la obra debía obtener nueva certificación conforme a la normatividad vigente para tal registro tal y como lo establece el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, asimismo, la obra en comento no obtuvo Dictamen Técnico para Demolición Total y Obra Nueva por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, contraviniendo lo previsto en la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. ----------

3. En materia de construcción, se identifica la existencia de incumplimientos toda vez que se registró la Manifestación de Construcción tipo B para Ampliación-Modificación con número AOB-5499-2011, con fecha de recepción del once de octubre de dos mil once y vencimiento al once de octubre de dos mil catorce, en la Ventanilla Única Delegacional de Álvaro Obregón, sin cumplir los requisitos previstos por el artículo 53 y 234 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, consistentes en presentar el Certificado emitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y el Dictamen Técnico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, debido a que el inmueble se encuentra en zona de conservación patrimonial. ----------

La Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón emitió el Acuerdo de Administrativo con número de folio DAO/DGJYG/DVA/UDO/369/13 de fecha ocho de febrero de dos mil trece, en el que se ordenó la suspensión total temporal como medida de seguridad de los trabajos de excavación y que con fecha primero de febrero de dos mil trece se emitió orden de verificación número 033/13 para los trabajos de construcción realizados. ----------

4. Por la obstrucción a la vía pública, no cuenta con elementos de prueba suficientes en la materia, toda vez al momento del reconocimiento de hechos no se constataron elementos que obstruyan la circulación vehicular y/o tránsito peatonal. ----------

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

PRIMERO.- En materia de demolición, el interesado en la ejecución de la obra ubicada en Calle Camelia número 18, Pueblo Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, obtuvo la Licencia de Construcción Especial VU06/031/2012/01 con folio 3283/2012 emitida el cinco de julio de dos mil doce, para la demolición total de la edificación existente, sin embargo, no contó con la Opinión para Demolición Total emitida por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda toda vez que dicho inmueble se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, situación que se hizo del conocimiento del Instituto de Verificación Administrativa, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de ese Instituto resolver el procedimiento iniciado bajo el expediente INVEADF/DUYUS/1233/2013, proporcionando a esta Entidad la Resolución que emita al efecto. ----------

SEGUNDO.- En materia de uso de suelo, se identifica la existencia de contravenciones a la zonificación H 3/30/R (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, para el inmueble de interés, toda vez que los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55965-181MEER10, emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón publicado en el Gaceta Oficial del Distrito Federal los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, se ejercieron cuando dicho programa había sido abrogado por el publicado el diez de mayo de dos mil once. ----------

TERCERO.- Hágase del conocimiento la presente Resolución Administrativa a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para los efectos que considere procedentes. ----------

CUARTO.- En materia de construcción, existen incumplimientos toda vez que se registró la Manifestación de Construcción tipo B para Ampliación-Modificación con número AOB-5499-2011, con fecha de recepción del once de octubre de dos mil once, en la Ventanilla Única Delegacional de Álvaro Obregón, sin cumplir los requisitos previstos por el artículo 53 y 234 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, consistentes en presentar el Certificado emitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y el Dictamen Técnico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, debido a que el inmueble se encuentra en zona de conservación patrimonial, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, valorar iniciar el procedimiento administrativo correspondiente en relación al registró la Manifestación de Construcción tipo B para Ampliación-Modificación con número AOB-5499-2011.---------

QUINTO.- 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.----------

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

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Coordinación Juridica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como, a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón . ----------

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



C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

CMRR/ACC