RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a seis de enero de dos mil once.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 18, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 91 segundo párrafo de su Reglamento, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de dos mil ocho, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-492-SOT-233, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha doce de mayo de dos mil nueve, 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 sean considerados como información confidencial presentó, ante este Organismo Descentralizado escrito del día once del mismo mes y año, mediante el cual denunció ante esta institución que "(...) *la obra que se está realizando en Lorenzo Barcelata N° 10 – Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 01020 México, D.F. que desconociendo el constructor la Norma del Uso del suelo Tipo H00-02* (sic) (...) *quieren cambiar al Tipo H00-05* (sic) (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-1826-2009, de fecha veintiuno de mayo de dos mil nueve, admitió a trámite la denuncia en lo que se refiere a los posibles incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción, derivado de la obra en proceso de construcción ubicada en la Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias del Ordenamiento Territorial bajo el número de expediente PAOT-2009-492-SOT-233; dicho acuerdo se notificó mediante cédula a la persona denunciante el día cuatro de junio de dos mil nueve.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/300-1826-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día seis de julio de dos mil nueve; en cuya Acta Circunstanciada desde el espacio público se hizo constar lo siguiente: ----------

> "(...) *frente al predio ubicado en la Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Del. Álvaro Obregón* (...) *se observa* (al interior de dicho inmueble) *la obra en proceso de construcción en un predio de 20 metros de frente por 28 metros de fondo aproximadamente, se observa el enrase de muros y armado de elementos estructurales en el primer nivel, entrepiso encasetonado, semisótano, al momento se descarga arena mediante volteo* (...) *se observa en los tapiales que limita la obra letreros diversos* (...) *se recibe el oficio PAOT-05-300/310-227-2009, de fecha veintiuno de mayo de dos mil nueve, por parte del C. Alejandro Solano, asimismo quien se identifica como el Residente de Obra, el C. Juan Manuel Morales proporciona su número celular 044 55 35 56 20 00* (...)".----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/310-227-2009, de fecha veintiuno de mayo de dos mil nueve, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, mediante el cual se le hizo de conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones a las que está sujeto de conformidad con la legislación ambiental y urbana vigente en el Distrito Federal; a fin de que manifestara y remitiera las pruebas que a su derecho convinieren; dicho oficio se notificó el día seis de julio de dos mil nueve, al C. Alejandro Solano.----------

En relación con lo anterior, con fecha catorce de julio de dos mil nueve, el Ing. Carlos López Merigo, Representante Legal de "LB 10", S.A. de C.V., presentó ante esta Subprocuraduria escrito de fecha trece del mismo mes y año, a través del cual hizo del conocimiento y proporcionó lo siguiente: ----------

> "(...) *Atendiendo lo requerido en el oficio citado, me permito enviar a usted la siguiente información: Certificado de uso de suelo folio Numero 019729 de fecha de expedición 27 de Junio de 1991, en la modalidad de acreditación por derechos adquiridos* (...) *Registro de manifestación de construcción tipo B Numero AOB-7105-2008 con vigencia del 12 de septiembre de 2008 al 12 de septiembre de 2011* (...) *Un juego de 14 planos arquitectónicos, registrados con el mismo número de expediente* (...) *Constancia de Alineamiento y número oficial folio 6974/2008 de fecha 11 de septiembre de 2008* (...) *Memoria descriptiva del proyecto* (...) *Dichos documentos se anexan en copia simples* (...) *me permito manifestar que se trata de un proyecto para uso habitacional plurifamiliar para 20 departamentos, en una edificación de 1 sótano y 5 niveles a partir del nivel de banqueta, conforme a las autoridades correspondientes* (...)".----------

Al escrito anterior, se anexó copia simple de la documentación señalada en el párrafo anterior.----------

Adicionalmente, con fecha diez de junio de dos mil nueve, la Asociación Civil "Residentes de la Colonia Guadalupe Inn", A.C. a través de las personas autorizadas, presentaron ante esta Subprocuraduria escrito de fecha veintisiete de mayo del mismo año, a través del cual manifestaron lo siguiente: ----------

> "(...) *venimos a interponer OPOSICIÓN ROTUNDA Y CATEGORICA en contra DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO Ubicado en las Calles* (sic) *de Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón* (...) *Nuestra inconformidad es por considerar que la obra en construcción no cumple con los requisitos legales que exige la ley para tal efecto* (...) *Del igual manera no sabemos a qué sea destinada la construcción* (...) *Exigimos que los constructores nos muestren los documentos que puedan acreditar la legal construcción, pues los vecinos están convencidos que no es así y exigen: Licencia de construcción, certificado de uso de suelo específico, factibilidad de agua, estudio de impacto ambiental, estudio de impacto urbano, construcción por m2, densidad de uso y cajones de estacionamiento* (...) *El predio tiene 900 m2, el frente 30m lineales. La construcción pretenden sea de CINCO NIVELES. Lo autorizado en esta colonia es de dos niveles. En cada nivel quieren hacer cuatro viviendas, que hacen un total de 100 personas y estacionamiento para 50 coches. La calle es estrecha, la colonia es habitacional HO2 (no HO5), el agua escasea, la luz se va frecuentemente porque los transformadores están sobrecargados* (...) *En este predio lo único que se podría construir sería un condominio horizontal de 4 casas, 225 m2 por cada una* (...)".----------

Mediante consulta en línea realizada el día quince de julio de dos mil nueve a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría del Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, esta Subprocuraduría solicitó informar de manera urgente si en los archivos de esa Unidad Administrativa obran antecedentes de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 019729, presuntamente expedida el veintisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, por la entonces Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, para el predio de mérito.----------

Al respecto, el día veintidós de julio de dos mil nueve, la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría del Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, vía respuesta en línea con folio interno número 907, informó a esta Subprocuraduría lo siguiente: ----------

> "(...) *En referencia a la Solicitud de Constancia de Zonificación de uso de suelo con número de folio 019729, para el predio ubicado en Lorenzo Barcelata N° 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, me permito informar que a partir de la Solicitud de validación por parte de la autoridad Delegacional, y una vez terminada la investigación y el análisis de los antecedentes que*

obran tanto en los archivos de la Secretaría como en los de la Delegación, resultó que los documentos que sirvieron de soporte para la expedición de la mismo, no acreditan la existencia de antecedentes sobre el inmueble en los 5 (cinco) niveles para los cuales se expidió la Constancia de referencia. Derivado de lo anterior y por considerarlo asunto de la competencia de la Dirección General de Asuntos Jurídicos le fue turnado mediante oficio N° D-96/DRPP/1784/2009 para que inicie y/o de seguimiento al procedimiento y/o resolución que conforme a derecho proceda (...)".------

En atención a la respuesta enviada por la citada Dirección General de Administración Urbana, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2197-2010, de fecha trece de mayo de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Asuntos Jurídicos, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si dicha Área Administrativa interpuso ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, el juicio de nulidad respecto de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 019729 en comento, a través de la cual se registró la Manifestación de Construcción tipo "B", folio AOB-7105-2008, ante la Delegación Álvaro Obregón, para así acreditar presuntos derechos adquiridos para construir un inmueble con uso habitacional plurifamiliar en 5 niveles, con una superficie construida de 3,445 m², en una superficie de 900 m², informando el estado que guarda dicho procedimiento y solcitando al citado Tribunal el carácter de tercero perjudicado de esta Procuraduría.----------

Al respecto, con fecha veintiuno de junio de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DSJ/1675/2010, de fecha dieciséis del mismo mes y año, a través del cual la Directora de Servicios Jurídicos, en suplencia del Director General de Asuntos Jurídicos, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, hizo del conocimiento de esta Entidad lo siguiente: ----------

"(...) Con [illegible]14 de julio de 2009, se presentó ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, demande de lesividad solicitando la nulidad lisa y llana de la Constancia que se comenta, al considerarse que indebidamente se convalidaron derechos adquiridos para un uso de suelo habitacional plurifamiliar en 5 niveles; misma que fue radicada bajo el numero de juicio A-319112009, en la Cuarta Sala Ordinaria (...) Por acuerdo del 04 de agosto de 2009, se admitió a tramite la demanda y se ordenó emplazar al C. Jorge Casasola Juárez y a la persona moral "LB 10" S.A. de C.V., en su carácter de demandados, así como al C. Jefe Delegacional en Álvaro Obregón y al Patronato de San Ángel, en su carácter de terceros perjudicados: para que contestaran la demanda (...) El 02 de noviembre de 2009, el C. Doménico Jesús Conte Baquidano, apoderado legal de "LB10" S.A. de C.V., contestó la demanda, sin embargo, al demandado físico no ha sido posible emplazarlo, por lo que mediante promoción de fecha 12 de mayo de 2010, esta Secretaría, solicitó se siguiera el juicio con la persona moral emplazada, propietaria del inmueble de referencia y única causahabiente y/o beneficiaria de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo impugnada, sin que a la fecha se haya acordado lo solicitado (...) con fecha 07 de mayo de 2010, se recibió acuerdo por el que se difiere la audiencia de ley correspondiente, para las 11 horas del día 09 de julio de 2010 (...) Por otra parte, tal y como lo requirió, esta Secretaría mediante oficio DSJ/1604/2010 de fecha 09 de junio de 2010, solicitó a la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, le reconozca en el juicio de interés, el carácter de tercero perjudicado a la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, sin que a la fecha se haya acordado lo conducente (...)".----------

Posteriormente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un segundo reconocimiento de los hechos, el día doce de octubre de dos mil nueve; en cuya Acta Circunstanciada se hizo constar lo siguiente: ----------

"(...) nos constituimos en el espacio público (...) [desde donde] *se hace constar que la obra en proceso de construcción se encuentra clausurada (...) se observa la planta baja y primer nivel en obra negra, así como el letrero de Manifestación de Construcción AOB-7105-2008, Tipo de Manifestación Habitacional, Nombre D.R.O. y N° de Registro Mendoga Belanzario Edgar D.R.O. 1877, Dirección Lorenzo Barcelata N° 10 Col. Guedalupe Inn, Del. Álvaro Obregón C.P. 01820 México, D.F., en los tapiales publicitarios que cubren la obra se observan tres de los siete sellos de*

www.paot.org.mx

clausura impuestos por la Delegación Álvaro Obregón, folios 970, 971 y 978. Al interior del predio se puede observar la acumulación de residuos sólidos de manejo especial producto de la construcción así como material de construcción; los sellos se encuentran intactos (...) no se observa persona dentro de dicho predio que se encuentre laborando (...) sobre la banqueta de dicho predio se observa la existencia de cuatro árboles de diversas especies y alturas, sin embargo, el tercer árbol en dirección sur presenta indicios de poda excesiva, desmoche (...)".----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-3813-2009, de fecha ocho de octubre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría solicitó al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si en sus archivos obra antecedente o registro del número de tomas, el número de viviendas abastecidas, y el nombre bajo el cual se encuentra registrado el servicio de agua para el predio en cuestión. ----------

Al respecto, con fecha cuatro de noviembre de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría copia de conocimiento del oficio número DESU/DAU/SAC/2009/1958, de fecha veintiocho de octubre del mismo año, a través del cual el Subdirector de Atención Ciudadana, adscrito a la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, solicitó al Gerente Comercial de Agua de México, S.A de C.V., remitir la información solicitada en el oficio número PAOT-05-300/300-3813-2009 a esta Subprocuraduría en un término de cinco días hábiles. ----------

En relación con lo anterior, el día nueve de febrero de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDTCM-09, folio 53504, de fecha nueve de noviembre de dos mil nueve, a través del cual el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, adscrito al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó a esta Entidad lo siguiente: ----------

"(...) *informo a usted que en búsqueda realizada en los archivos de esta Dirección a mi cargo, no se localizó antecedente del trámite para la toma de agua, sin embargo, existe referencia de la instalación de dos medidores de 15 mm de diámetro uno que corresponde al predio, con fecha 25 de junio de 1959 y otro que es del jardín, con fecha 8 de junio de 1955 de los cuales anexo copia (...) me permito indicar que de* (sic) *la Dirección de Atención a Usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, está verificando esta información* [la cuenta o registro del servicio y a nombre de quién se encuentra éste] *por ser de su competencia (...)*".----------

Adicionalmente, a través del oficio número PAOT-05-300/300-2196-2010, de fecha trece de mayo de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en el predio de mérito, con la finalidad de supervisar que no se encuentre algún incumplimiento objeto de sanción dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, de ser el caso, se imponga las medidas de seguridad conducentes e inicie el procedimiento administrativo a que haya lugar.----------

En relación con lo anterior, el día quince de julio de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SVSH-UDVI-113831/2010, de fecha ocho de julio de dos mil diez, a través del cual el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, adscrito al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó a esta Entidad lo siguiente: ----------

"(...) *La visita fue atendida por el C. Juan Manuel Morales Alvarado, quien señaló ser el encargado de la obra sin presentar alguna identificación (...) Se localizaron dos tomas de agua potable de 13 mm de diámetro, marca Badgermeter, una con número de serie 95029709, número de transmisor 2384276, con lectura al momento de la inspección de 07918 m³; y la otra con número de transmisor 3301082, y lectura 02729 m³. Se hace la observación que cada departamento tiene su propio medidor (...) Cuenta con una cisterna de captación de aguas pluviales y otra de agua potable, así como una conexión del albañal de la que no pudo observarse el diámetro debido a que no fue posible levantar la tapa del registro (...) Manifiesta el visitado que las tomas de agua potable, y el albañal, se encontraban instalados desde las construcciones anteriores, mostrando la manifestación*

www.paot.org.mx

de construcción No. A0B-7105-2008, a nombre del propietario LB10, S.A. de C.V. (...) La persona quien atendió la visita proporcionó copia simple de la siguiente documentación (...) Boleta de Pago de Derechos por el Suministro de Agua correspondiente al sexto bimestre del 2009, para el número de Cuenta 17-35-855-503-02-000-7, para toma de 13 mm. de diámetro, a nombre de la C. Josefina Muñoz de Cote (...) Boleta (...) para el número de Cuenta 17-35-855-503-01-000-8 (...) Oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-0291-09 folio 22954, de fecha 1 de junio del 2009, signado por la Lic. Gloria Guerra Guerrero, entonces Subdirectora de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual se aprueba el proyecto del Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial a implementarse en el predio referido (...) se está requiriendo a las áreas correspondientes de este Órgano Desconcentrado, la información que exista en sus archivos relacionada con su petición (...)".

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-3814-2009, de fecha ocho de octubre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría solicitó al entonces Subdirector de la Administración Tributaria San Jerónimo, adscrito a la Tesorería del Distrito Federal, informar si en sus archivos obran antecedentes y/o registros prediales del predio objeto de investigación, asimismo, indicar si la cuenta predial número 054268180004 pertenece a dicho predio y si cuenta con 900 m² de superficie; de no ser el caso informar el número correcto de cuenta predial, el número de metros cuadrados de superficie, así como el número de metros cuadrados registrados para el inmueble ubicado en el predio en cuestión.

Al respecto, con fecha veintidós de enero de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número 04/16/09/02, folio 09 4597, de fecha catorce de diciembre de dos mil nueve, a través del cual la Administradora Tributaria en San Jerónimo, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, hizo del conocimiento de esta Entidad lo siguiente:

*"(...) me permito comunicar a usted que nuestro Sistema Integral de Impuesto Predial [SIIP], el número de cuenta en comento, se encuentra registrado a nombre de **JOSEFINA OTERO DE MUÑOZ COTE** con 900 metros de superficie de terreno, 563 metros de construcción y no presenta modificación en el nombre del propietario (...)".*

Al oficio anterior fueron adjuntados los registros correspondientes, en donde se destaca que efectivamente el predio ubicado en la Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la cuenta predial 054-268-18-00, la cual se encuentra a nombre de la C. Josefina Otero de Muñoz Cote; el predio en cuestión está registrado para uso Habitacional tipo 2, clase 3, con antecedentes de construcción del año 1970, con una superficie de terreno de 900 m² y una superficie construida de 563 m².

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-3815-2009 y PAOT-05-300/300-2194-2010, de fecha ocho de octubre de dos mil nueve y trece de mayo de dos mil diez, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, no otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación para la obra en comento, hasta en tanto se esclarezca o valide la documentación con que se justifica la construcción de mérito; informar si en sus archivos obran antecedentes de la Manifestación de Construcción tipo "B", folio A0B-7105-2008, para el predio de mérito, y mencione si para el efecto, se presentó la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 19729, expedida el 19 de junio de 1991; de ser el caso, indicara los razonamientos jurídicos mediante los cuales se registró dicha manifestación de construcción bajo el amparo de la Solicitud de Constancia antes referida, cuando de conformidad con el artículo 53, fracción I, inciso b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal para obtener dicho registro se debe acompañar a la solicitud de manifestación con cualquiera de los siguientes documentos: Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio, adicionalmente, informará si otorgó autorización de los planos arquitectónicos y memoria descriptiva del proyecto.

Al respecto, con fecha nueve de junio de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGODU/CDU/963/2010, de fecha uno de junio de dos mil diez, a través del cual el Coordinador de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, hizo del conocimiento de esta Entidad lo siguiente: ----------

"(...) *Se toma del conocimiento y se estará a resultas de mandamiento Judicial* (...) *Se le hace del conocimiento que de conformidad a lo que establece el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario y/o Director Responsable de Obra registran Manifestación de Construcción vía Ventanilla Única y no por conducto de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, se adjunta copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio AOB-7105-2008, de fecha 12 de septiembre del 2008* (...) *En efecto, la empresa con razón social LB. 10 S.A. DE C.V., presento* (sic) *la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, Folio 19729, de fecha veintisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, se adjunta copia Certificada del documento en comento, para los efectos legales a que haya lugar* (...) *Respecto, de informar e indicar cuales fueron los razonamientos jurídicos mediante los cuales se registro* (sic) *dicha manifestación de construcción bajo el amparo de la solicitud de Constancia antes referida, en las relatadas circunstancias, es de informarle que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano no registra las manifestaciones, dicha facultad es propia de la Ventanilla Única de cualquier Demarcación Territorial, de acuerdo a su Manual de tramites* (sic) *o Manual de Organización de Ventanilla de la autoridad correspondiente* (...) *Ahora bien, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente señala en su parte conducente '... 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....'* (sic) (...) *Del contenido literal del precepto que antecede el legislador en su exposición de motivos colige, que el particular ingresa y registra su manifestación de construcción y no la autoridad. Así las cosas, el ingreso y registro es por conducto de las personas que se mencionan en el presente ocurso y la autoridad debe de recibir dicha documentación por que de no hacerlo se incurre en responsabilidad de servidor público, como lo indica el artículo 49 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal* (...) *Por tanto la Ventanilla Única de esta Demarcación, recibió la manifestación de construcción tipo B, en atención al artículo antes mencionado, con las salvedades a que se refiere dicho precepto* (...) *es factible indicarle que el artículo 48 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para registrar la manifestación de construcción, se debe de presentar el formato correspondiente ante la autoridad competente y la declaración bajo protesta de decir verdad que se cumple con el Reglamento y con las disposiciones aplicables a la materia* (...) *Por tal motivo se recibió ante la Ventanilla Única la Manifestación en cuestión se apoya dicha consideración con el artículo 35 Párrafo Tercero de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dado que dicho precepto también señala que para el registro se deberá de hacer bajo protesta de decir verdad, con las salvedades indicadas en dicho precepto, concluyéndose que al recibir la manifestación registrada por el particular o Director Responsable de Obra, es de buena fe, aplicando con ello el principio rector de la Administración Pública señalado en el artículo* (sic) *5 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, consistente en el principio de buena fe* (...) *le informo que no sea* (sic) *autorizado los planos que señala, en virtud de que en términos del artículo 45 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se le previno al particular para que subsana* (sic) *diversas irregularidades y siendo la verdad de las cosas que existen diversos juicios ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal y Juzgados de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, por tal motivo en tanto que se pronuncien las autoridades Judiciales esta autoridad procederá conforme a lo que a Derecho así corresponda* (...) *de conformidad a las facultades y atribuciones contenidas en el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, vigente en el año próximo pasado, al no desahogar la empresa constructora "LB 10" S.A. de C.V., la prevención en forma, se inicio* (sic) *el Procedimiento de Nulidad de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, al no exhibir el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, debidamente expedido por la Secretaria* (sic) *de Desarrollo Urbano* (sic), *señalándose audiencia de Admisión, desahogo de*

pruebas y alegatos el dia el día (sic) *21 de agosto del 2009, donde compareció la empresa con razón social L.B.10, S.A. DE C.V., por conducto de su Representante Legal, asistiendo a dicha diligencia el tercero perjudicado, por conducto del comité vecinal (...) con fecha tres de Septiembre dedos* (sic) *mil nueve, el Ingeniero Roberto Flores Quiñones, emitió la Resolución al Procedimiento Administrativo de Nulidad, del Registro de Manifestación de Construcción AOB-7105'2008, de fecha 12 de Septiembre de 2008, declarando la Nulidad del Registro de Manifestación de Construcción Tipo- B, imponiendo el estado de clausura al inmueble ubicado en Calle Lorenzo Barcelata No.10.Colonia Guadalupe Inn, en esta Demarcación Territorial, ventilándose juicio de amparo y juicio de Nulidad, ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo Tercera Sala, Ponencia Ocho, expediente 111-3998/2009, Juzgado Octavo de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, expediente 581/2009 Juzgado Decimo* (sic) *Sexto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, expediente 1218/2009,* (sic) *Ahora bien, se declaro* (sic) *la Nulidad de la Manifestación de Construcción indicada en el cuerpo del presente ocurso más no así el Certificado en cuestión, por no ser la autoridad correspondiente. De todo lo anterior estas autoridades están a resultas del* (sic) *los juicios antes mencionados (...)".*----------

Al oficio anterior fueron adjuntados copia certificada de la Manifestación de Construcción tipo "B", folio AOB-7105-2008, para el predio de mérito, y copia simple de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 019720.----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2193-2010, de fecha trece de mayo de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informar si ha iniciado y cuál es el estado que guarda el procedimiento de revocación de la Manifestación de Construcción tipo "B", folio AOB-47105-2008, proporcionando copia certificada de la resolución emitida al respecto.----------

Al respecto, con fecha tres de agosto de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DAO/DGJG/DJ/7715/10, de fecha dos de agosto de dos mil diez, a través del cual el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, hizo del conocimiento de esta Entidad lo siguiente:----------

"(...) En fecha 06 de marzo de 2009, se emitió Orden de Verificación Administrativa a la obra que se realiza en el inmueble que indica, de la cual se derivó el Acuerdo contenido en el oficio DAO/DGODU/DDU/CLC/UDIO/1009/09, de fecha primero de abril de 2009, por medio del cual se ordenó la Clausura (sic) *como Medida de Seguridad de las obras que se realizaban en dicho inmueble, la cual se ejecutó el 07 de abril de 2009 (...) Mediante Resolución Administrativa al Procedimiento Administrativo para la Declaratoria de Nulidad del Registro de Manifestación de Construcción AOB-7105-2008, número DAO/DGODU/432/09, de fecha 12 de septiembre de 2009, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, Resolvió* (sic) *declarar la nulidad del registro de la Manifestación antes citada y como consecuencia se ordenó la Clausura Total de la Obra de Construcción que se realizaba en el inmueble de referencia (...) Derivado de los actos administrativos antes citados, la persona moral LB10, a través de su Apoderado General* (sic), *interpusieron Juicios* (sic) *de Nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, a los cuales recayeron los número 1600/2010, 4462/2009 y 5713/2009, los cuales se encuentran pendientes de que causen estado las Sentencias* (sic) *dictadas dentro de los autos de los mismos (...) personal adscrito a esta Desconcentrada, ha acudido a diversas Mesas de Trabajo con personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (SEDUVI), a efecto de buscar soluciones a la problemática que se ha presentado por la documentación que se presume apócrifa* (sic) *que ha sido exhibida en el trámite de Manifestación de Obras en ese Órgano Político Administrativo (y que sirvió de motivación en la Declaratoria de Nulidad), reuniones en las que se ha planteado la opción de presentar Denuncias de Hechos* (sic) *ante el Agente del Ministerio Público en Turno competente, empero los funcionarios de la SEDUVI, han considerado que la vía más conveniente jurídicamente es el Juicios (...) de Lesividad, debido a que una Averiguación*

Previa, aun (sic) *cuando sea consignada ante un Juez Penal, no impedirá que el documento presuntamente falso siguiera* (sic) *surtiendo sus efectos, puesto que lo que se busca en el Juicio de Lesividad, es que el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, declare la Nulidad Lisa y Llana del mismo* (...)".----------

Así mismo, a través del oficio número PAOT-05-300/300-2194-2010, de fecha trece de mayo de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si en los archivos de esa Unidad Administrativa obra antecedente de solicitud, Dictamen Técnico y/o autorización para llevar a cabo el derribo y poda de árboles en la banqueta del predio de mérito.--

En atención a la anterior solicitud, con fecha tres de agosto de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DAO/DGSU/DPCMA/1202/2010, de fecha treinta de julio de dos mil diez, a través del cual el Director de Preservación y Conservación del Ambiente, adscrito a la Dirección General de Servicios Urbanos, hizo del conocimiento de esta Unidad Administrativa lo siguiente: ----------

"(...) *al realizar una búsqueda en nuestros archivos no se encontraron antecedentes de los hechos denunciados en Calle Lorenzo Barcelata número 10, Col.* (...) *Guadalupe INN. Por lo que el día 14 de junio del año en curso personal adscrito a esta Dirección efectuó una visita al sitio de denuncia, observando la poda de dos jacarandas y un liquidámbar, así como el derribo de un fresno* (...) *Derivado de lo anterior se le solicito* (...) *al responsable de la obra se presentara en las oficinas de esta Dirección para ser sancionado administrativamente por violar la Norma Ambiental del Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006* (...) *Finalmente hago de su conocimiento que el día 18 de junio del año en curso, el C. Raúl Ávila Flores acudió a nuestras oficinas y fue sancionado con la restitución de 48 árboles de especie ciprés italiano* (...)".----------

Al oficio anterior fueron adjuntados copia simple del oficio DAO/DGSU/DPCMA/A/1134/10, de fecha dieciocho de junio de dos mil diez, en donde se sanciona al Ingeniero Raúl Ávila Flores, Director Responsable de la Obra del predio en comento, y del Comprobante de Restitución, con número de folio CESAC SANCION, de fecha veinticuatro de junio de dos mil diez, en donde se hace constar la entrega de cuarenta y ocho individuos arbóreos de la especie ciprés italiano a esa Dirección.----------

Por otro lado, mediante Atenta Nota número 331, de fecha veinticuatro de junio de dos mil diez, esta Subprocuraduría remitió a la entonces Auxiliar de Asuntos Jurídicos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y efectos, el oficio número DSJ/1675/2010, emitido por la Dirección de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en donde señala que se ha instaurado juicio de nulidad en contra de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo folio 019729, de fecha veintisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, y en donde esa Secretaría solicitó a la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal reconociera en el presente juicio el carácter de tercero perjudicado de esta Entidad.----------

Al respecto, con fecha treinta de julio de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría la Atenta Nota número PAOT/J-120-690-2010, de fecha veintinueve de julio de dos mil diez, a través de la cual la entonces Auxiliar de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, hizo del conocimiento de esta Unidad Administrativa lo siguiente:

"(...) *se hace de su conocimiento que al día 14 de julio de 2010, esta Procuraduría no había sido notificada de ningún acuerdo o acto emitido dentro del juicio referido; no obstante lo anterior, le comunico que el periodo vacacional del TCADF* (sic) *abarca del 15 al 30 de julio de 2010, reanudando sus actividades el día lunes 02 de agosto del mismo año, por lo que una vez que se reanuden las labores, se acudirá de manera inmediata a verificar el estado procedimental que guarda el expediente que nos ocupa, a efecto de constatar lo manifestado por SEDUVI* (sic) *y en su caso, para ejercer las acciones jurídicas que procedan* (...)".----------

Mediante Atenta Nota número PAOT-300-257-2010, de fecha veintiséis de mayo de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Auxiliar de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, iniciar las acciones necesarias ante los órganos jurisdiccionales tendientes a representar el interés legítimo de las personas que resulten o puedan resultar afectadas por los actos, hechos u omisiones que impliquen o puedan implicar violaciones, incumplimientos o falta de aplicación de las disposiciones en materia ambiental y del ordenamiento territorial, con motivo del Registro de la Manifestación de Construcción folio AOB-7105-2008 de referencia. ----------

Adicionalmente, esta Subprocuraduría remitió a la entonces Auxiliar de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, para su conocimiento y efectos, copia del oficio DGODU/CDU/963/2010, emitido por el Coordinador de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en donde manifiesta que se instauró Procedimiento de Nulidad del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-7105-2008, de fecha 12 de septiembre de 2008, del cual se emitió resolución de fecha 3 de septiembre de 2009, en la que se declaró la nulidad de dicho registro, ordenándose la clausura del inmueble; sobre esta resolución recayó Juicio de Nulidad y Juicio de Amparo, los cuales aún se encuentran pendientes de resolución definitiva.----------

En atención a las dos últimas atentas notas, con fecha veintisiete de agosto de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría la Atenta Nota número PAOT/510-024-2010, sin fecha, a través de la cual el Subprocurador de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, hizo del conocimiento de esta Unidad Administrativa lo siguiente: ----------

> "(...) *me permito hacer de su conocimiento que el día 20 de agosto del 2010, esta Subprocuraduría realizó manifestaciones en su carácter de tercero perjudicado dentro del* ***Juicio de Lesividad A3191/2009,*** *promovido por SEDUVI* (sic) *en contra de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelocon número de folio 019729; juicio que se está substanciando en la 4ª Sala, Ponencia 10, del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del D.F.* (sic) (...)".----------

Al oficio anterior fue adjuntada copia simple del oficio número PAOT-05-300/500-0001-2010, de fecha diecinueve de agosto de dos mil diez, emitido por el Subprocurador de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, relativo a las manifestaciones en carácter de tercero perjudicado.----------

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un tercer reconocimiento de hechos, el día dieciocho de febrero de dos mil diez; en cuya Acta Circunstanciada se hace constar lo siguiente: ----------

> "(...) *desde el espacio público frente al domicilio de referencia se observa que en el predio existen dos inmuebles de 5 niveles cada uno (...) Respecto al uso de suelo dentro del predio existen dos torres de departamentos de 5 niveles cada torre (...) Por cuanto hace a la construcción: al momento se observa personal al interior del predio realizando trabajos de construcción principalmente acabados y repellado de paredes exteriores, se percibe ruido inherente a los trabajos; asimismo, se observa el letrero de manifestación correspondiente que señala lo siguiente:' MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN: AOB-7105-2008, ING. ARQ. RAÚL AVILA FLORES DRO-1683 Y C/DUyA-0472, ING. JAVIER MACIAS FERNÁNDEZ C/SE-0119, ING. LUIS REYES SPINDOLA LEBRIJA C/I-0072, DOMICILIO: LORENZO BARCELATA No. 10 COL. GUADALUPE INN, DEL. ÁLVARO OBREGÓN C.P. 01020 MÉXICO, D.F.'. Frente al predio se encuentra estacionado un camión con plataforma, en la cual se observan costales de cemento y cimbras de madera, material que descarga personal de la obra e introduce al predio con ayuda de una carretilla (...) se observa que en colindancia con la calle, una fracción de la fachada en planta baja se encuentra cubierta con tapiales de anuncios así como con tapiales de protección para el paso peatonal, la otra mitad de esta fachada no tiene tapial, en esta parte se observan residuos sólidos de manejo especial sobre la banqueta, así como la existencia de una escalera y una carretilla que obstaculizan el paso peatonal (...) sobre la banqueta de este predio, se observan 3 árboles, dos de los cuales presentan afectaciones, el primero de ellos presenta poda de las ramas próximas a la obra, el segundo un severo desmoche, con algunos*

rebrotes en sus muñones, no se aprecian esquilmos (...) Se observa a 2 personas sin casco de protección (...)".----------

Por último, personal adscrito a esta Entidad realizó un cuarto reconocimiento de hechos, el día cinco de agosto de dos mil diez; en cuya Acta Circunstanciada de la misma fecha se hace constar lo siguiente: --------

"(...) desde el espacio público, frente al domicilio de referencia, se observa que en el predio existen dos inmuebles de cinco niveles cada uno, totalmente concluidos; la planta baja del inmueble colindante con la calle consta de una entrada principal peatonal y un zaguán que da al estacionamiento (...) en los siguientes cuatro niveles se observan ventanas con herrería, así como dos ventanales con barandal por cada nivel, se observa en uno de los ventanales del tercer nivel un cartel que señala "CASTAÑO BIENES RAÍCES RENTA (...) otro cartel con la misma leyenda se encuentra colocado en un poste de luz frente al inmueble de referencia; en el zaguán que da al estacionamiento, se encuentran dos carteles que señalan "RENTO DEPTO LUJO (...) y "130 m², 3 REC. 2.5 BAÑOS UNA CON VESTIDOR, 2 AUTOS, SERVICIO INTEGRADO, ROOF GARDEN (CON ASADORES)"; otro cartel se encuentra colocado en uno de los árboles frente al predio, que señala "SE RENTA (...) Al parecer algunos de los departamentos se encuentran habitados, ya que se observa que varias de las ventanas cuentan con cortinas, además de que se observa, a través de la rendija del zaguán, que hay automóviles dentro del inmueble (...) En el muro que da a la calle a treinta centímetros sobre la banqueta, se encuentran incrustadas varias rendijas de ventilación, de la segunda de ellas de lado izquierdo a la entrada peatonal, sobresalen tres cables, los cuales pasan sobre una de las ramas de los árboles frente al predio y se conectan a los cables de luz externos (...) se observan cuatro árboles pequeños, dos grandes y un arbusto frente al predio de referencia (...) Al momento de la presente diligencia, se encuentra una persona del sexo masculino, quien al parecer es el vigilante del inmueble (...)".----------

Es importante señalar que esta Subprocuraduría, mediante el oficio número PAOT-05-300/310-520-2009, de fecha ocho de octubre de dos mil nueve, informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, notificándole mediante cédula el día dieciocho de noviembre del dos mil nueve. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a posibles contravenciones en materia de uso de suelo y construcción, derivado de la construcción ubicada en la Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón.----------

No obstante lo anterior, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría se encontraron incumplimientos en materia de poda y derribo de árboles, por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 60 de su Reglamento.----------

Respecto al uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de abril del dos mil siete, dispone en su artículo 22 fracción I, actualmente artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano, siendo que en el caso concreto, aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón.----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en mención, establece en su artículo 7 fracción L, actualmente artículo 3 fracción XXII, 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 una Delegación del Distrito Federal.----------

Al respecto, el artículo 29, actualmente artículo 48, de la Ley de referencia señala 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.----------

Por zonificación, se entiende la división del suelo urbano y de conservación en zonas, para asignar usos de suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación con las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; lo anterior de conformidad con el entonces vigente artículo 7 fracción LXXXII.----------

Por otra parte, el artículo 87, actualmente el 89, de la citada ley establece que en el caso de aquellas constancias, certificados, certificaciones, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestación de construcción y demás documentos oficiales que hubieran sido emitidos por error, dolo o mala fe, la Administración Pública del Distrito Federal, por conducto de la dependencia competente, declarará la nulidad del acto de que se trate. También podrá revocarlo de oficio cuando no cumpla con el marco legal vigente, sobrevengan cuestiones de interés público o, en su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. ----------

En el caso que nos ocupa, el predio ubicado en Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, contempla la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Guadalupe Inn, la cual dispone que la zonificación aplicable para el predio en comento es H 2/60/300 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, un mínimo de 300 m² de superficie mínima por vivienda, un máximo de 727 m² de superficie máxima de construcción -sujeta a restricciones), en donde el uso autorizado de los predios es habitacional unifamiliar, por lo que se puede construir una vivienda por predio oficialmente reconocido a la fecha. ----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 7 fracción XL, establece que dichas normas tienen la finalidad de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas general, delegacionales y parciales y en el Reglamento de esta Ley.----------

Al respecto, derivado de los diversos reconocimientos de hechos practicados por personal de esta Subprocuraduría, de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, documentales públicas, que se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y 90 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, en la Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, se constataron varias circunstancias. En el reconocimiento realizado el seis de julio de dos mil nueve, se constató una obra en proceso de construcción, con armado de elementos estructurales en el primer nivel, entrepiso encasetonado y semisótano, siendo posible notificar el oficio número PAOT-05-300/310-227-2009, para que presentara las pruebas que a su derecho conviniera. En el segundo reconocimiento, realizado el doce de octubre del dos mil nueve, se constató la clausura por parte de la Delegación del inmueble de referencia, el cual en ese momento constaba

de una planta baja y primer nivel en obra negra, así como el desmoche del tercer árbol dirección sur que se encontraba sobre la banqueta de dicho predio. Derivado de un tercer reconocimiento, realizado en fecha dieciocho de febrero de dos mil diez, se constató el avance aproximado del 80% de las obras, así como la existencia de dos torres con cinco niveles cada una. ----------

En atención al oficio señalado en el párrafo anterior, el Ing. Carlos López Merino, quien se ostentó ante este Organismo como Representante Legal de la empresa "LB 10", S.A. de C.V., propietaria o poseedora del predio en comento, con fecha catorce de julio de dos mil nueve, presentó ante esta Entidad escrito de fecha trece del mismo mes y año, al cual se le anexó diversas documentales que, según su dicho, amparan la legalidad de los trabajos realizados, entre otros, Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019729, con fecha de ingreso diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, fecha de expedición veintisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, supuestamente emitida por la entonces Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, para el predio en comento, en donde después del análisis realizado a dicha documental, se desprende que se especifica que la utilización actual a la emisión de dicha solicitud del predio es habitacional plurifamiliar en cinco niveles, en una superficie total del predio de 900 m², con una superficie construida de **3445** m².----------

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, mediante consulta en línea de fecha veintidós de julio de dos mil nueve, con folio interno 907, informó a esta Entidad que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019729, referida en el párrafo anterior, fue indebidamente emitida, toda vez que los documentos que sirvieron de soporte para la expedición de dicha solicitud, no acreditan la existencia de antecedentes sobre el inmueble en cinco niveles para los cuales se expidió dicho instrumento. ----------

Derivado de lo anteriormente señalado, la Dirección General de Asuntos Jurídicos, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó a esta Entidad mediante oficio número DSJ/1675/2010, que con fecha catorce de julio de dos mil nueve, se presentó ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, demanda de lesividad solicitando la nulidad lisa y llana de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019729, de referencia, al considerar que indebidamente se convalidaron derechos adquiridos para uso de suelo habitacional plurifamiliar en cinco niveles, radicándose bajo el número de juicio A-3191/2009, en la Cuarta Sala Ordinaria. ----------

PROCURAD
Y DEL OR
TERRITOR

Al respecto, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, mediante el oficio número PAOT-05-300/500-0001-2010, de fecha diecinueve de agosto de dos mil diez, tuvo a bien realizar manifestaciones, en representación de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, en su carácter de tercero perjudicado dentro del juicio de lesividad señalado en el párrafo anterior.----------

Adicionalmente, la Administradora Tributaria en San Jerónimo, adscrita a la Tesorería del Distrito Federal, informó a esta Entidad que el predio ubicado en la Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la cuenta predial 054-268-18-00, la cual se encuentra a nombre de la C. Josefina Otero de Muñoz Cote; el predio en cuestión está registrado para uso Habitacional tipo 2, clase 3, con antecedentes de construcción del año 1970, con una superficie de terreno de 900 m² y una superficie construida de **563** m².----------

Reforzando lo señalado en el párrafo anterior, con ayuda de la herramienta Google Earth, se puede apreciar que la construcción que se localizaba en el predio denunciado en abril de dos mil ocho no corresponde a un edificio de cinco niveles, sino a un inmueble con menor superficie construida y mayor área libre.----------



Fuente: ciudadmex SEDUVI

Fuente: Imágenes Satelitales Google Earth (24 de abril de 2008)

Ahora bien, toda vez que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019729, antes referida, de conformidad con lo señalado por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal fue expedida bajo el soporte de documentos que no acreditan la existencia de antecedentes sobre un inmueble de cinco niveles, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón tuvo a bien declarar la nulidad del Registro de la Manifestación de Construcción, mediante resolución administrativa de fecha 12 de septiembre de 2009, ordenando la clausura total de la obra de construcción del inmueble en comento.----------

Derivado de la emisión de la resolución señalada anteriormente, el Coordinador de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó a esta Subprocuraduría que se interpuso juicio de nulidad radicado bajo el número de expediente III-3998/2009, ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, Tercera Sala, Ponencia Ocho, así como dos juicios de amparo, radicados con los números de expediente 581/2009 y 1218/2009, ante los Juzgados Octavo y Décimo Sexto de Distrito en Materia Administrativa, respectivamente, de los cuales esta Entidad hasta el momento de la emisión del presente instrumento no tiene conocimiento del estado procesal que guardan.----------

Por otro lado, el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la citada Delegación, informó a esta Entidad que la persona moral propietaria del predio de mérito interpuso, a través de su apoderado general, tres juicios de nulidad, radicados bajo los números de expedientes 16005/2010, 4462/2009 y 5713/2009, de los cuales esta Entidad hasta el momento de la emisión del presente instrumento no tiene conocimiento del estado procesal que guardan.----------

Sin embargo, durante los dos últimos reconocimientos de hechos efectuados por personal autorizado por esta Entidad, en fechas dieciocho de febrero y cinco de agosto, respectivamente, ambos de dos mil diez, se constató el retiro de los sellos de clausura y el avance aproximado del 80% de la obra hasta la culminación de la misma, la cual al parecer se encuentra habitada.----------

En virtud de lo hasta aquí señalado, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que las obras consistentes en la construcción de **dos torres de departamentos en cinco niveles** cada uno para

uso de suelo habitacional plurifamiliar realizadas en el predio ubicado en Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, contravienen lo estipulado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, y en la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Guadalupe Inn, en lo específico, la cual señala que la zonificación correspondiente para el predio de referencia es H 2/60/300 (Habitacional, **2 niveles máximos** de construcción, 60% mínimo de área libre, 300 m² de superficie mínima por vivienda, con 727 m² de superficie máxima de construcción, sujeta a restricciones), para uso de suelo **habitacional unifamiliar**, por lo que se puede construir una vivienda por predio oficialmente reconocido a la fecha. Adicionalmente, a través de la información proporcionada por la Administradora Tributaria en San Jerónimo y por las direcciones generales de Administración Urbana y de Asuntos Jurídicos, ambas adscritas a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, no existen antecedentes que acrediten la existencia del inmueble en cinco niveles que se pretenden convalidar, por lo que la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deberá llevar a cabo la verificación en materia de uso de suelo, esto de conformidad con el artículo 7 apartado A punto 1 inciso d), de su Ley y 25 fracción II de su Estatuto.----------

Adicionalmente, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General de Asuntos Jurídicos, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, deberá informar a este Organismo Público, el estado que guarda el juicio de lesividad instaurado en contra de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 019720, ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, radicado bajo el número A-3191/2009 en la Cuarta Sala Ordinaria, proporcionando copia certificada de la resolución dictada en su momento.----------

Asimismo, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad Administrativa deberá seguir substanciando el proceso dentro del juicio de lesividad con número de expediente A-3191/2009, esto con el objetivo de representar el interés legítimo de las personas que resulten o puedan resultar afectadas por los actos, hechos u omisiones que impliquen o puedan implicar violaciones, incumplimientos o falta de aplicación de las disposiciones en materia ambiental y del ordenamiento territorial, debido a la indebida emisión de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo en comento. ----------

Adicionalmente, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, deberá informar a esta Entidad los razonamientos de hecho y de Derecho que motivaron el retiro de los sellos de clausura del inmueble en cita, así como el uso y ocupación del mismo.----------

Respecto a la Construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de abril del dos mil siete, establece en su artículo 57, que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas, de lo contrario se considerará una infracción a la normatividad.----------

Asimismo, los artículos 47, 51 fracción II y 53 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, precisan 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.----------

El Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, en su artículo 53 fracción I inciso b), dispone que acompañado a la manifestación de construcción con los requisitos que ahí se señalan, se debe presentar, entre otras cosas, 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.——

Así las cosas, para que proceda el Registro de Manifestación de Construcción, con independencia de los demás requisitos que se señalen, se debe contar con alguno de los siguientes documentos:——————

- Certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades;——————
- Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos;——————
- El resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades de predio.——————

El artículo 49 del Reglamento de Construcciones en comento, señala que una vez que se registró 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.——————

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos que señala el artículo 53 del citado reglamento, la autoridad competente tendrá la facultad de prevenir por escrito y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del termino de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, subsanar la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada.——————

En este sentido; según lo señalado en el artículo 247 y 248, fracción VII, del Reglamento de Construcciones referido, la autoridad competente podrá fijar sanciones por incumplimiento a dicho reglamento, tomando en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido, imponiendo alguna de las siguientes sanciones:——————

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.——————

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, en razón de los trabajos realizados en el predio ubicado en Calle Lorenzo Barcelata número 10, objeto de esta denuncia, cabe advertir que el propietario o poseedor del inmueble de mérito, tramitó ante la Delegación Álvaro Obregón, la Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio AOB-7105-2008, con fecha de recepción doce de septiembre de dos mil ocho, adicionando, entre otras cosas, la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019729, emitido con fecha veintisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, con la cual pretendía acreditar derechos adquiridos para un inmueble con uso habitacional plurifamiliar en cinco niveles.——————

En este sentido, dentro de los documentos que se deben presentar relacionados con el uso de suelo para el registro de la Manifestación de Construcción, no se consideran las solicitudes de constancias de zonificación de uso de suelo, por lo que el citado registro presenta inconsistencias, contraviniendo lo señalado en el citado artículo 53 fracción I, inciso b).——————

Adicionalmente, mediante consulta en línea la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó a esta Entidad que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019729, antes referida, para el inmueble

ubicado en Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, fue emitida indebidamente, ya que del análisis realizado a los documentos que sirvieron de soporte para la expedición de dicha solicitud, en atención a la solicitud de validación hecha por la Delegación Álvaro Obregón, se desprende que no acreditan la existencia de antecedentes sobre el inmueble en cinco niveles para los cuales se expidió dicho instrumento. ----------

En consecuencia a lo señalado en el párrafo que antecede, el Coordinador de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, manifestó a esta Entidad, a través del oficio DGODU/CDU/ 963 /2010, de fecha primero de junio de dos mil diez, que se instauró Procedimiento de Nulidad de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, debido a que al propietario y/o poseedor del predio en mención no desahogó la prevención que se le hizo consistente en la subsanación de diversas irregularidades, entre ellas el no exhibir el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, debidamente expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, emitiéndose resolución de fecha tres de septiembre de dos mil nueve, declarándose la Nulidad del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio SCB-7105-2008, imponiendo, el estado de clausura total de las obras que se realizaban en el inmueble ubicado en Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón. No obstante, a decir de esa Unidad Administrativa, existen diversos juicios derivados de dicho procedimiento, de los cuales esta Entidad hasta el momento de la emisión del presente instrumento no tiene conocimiento del estado procesal que guardan.----------

Por su parte, el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informó a esta Unidad Administrativa, a través del oficio DAO/DGJyG/DJ/774/10, de fecha dos de agosto del año en curso, que derivado del procedimiento administrativo que se siguió en razón de la Orden de Verificación Administrativa, de fecha seis de marzo de dos mil nueve, efectuada a la obra que se realizaba en el predio de referencia, y de la resolución de fecha tres de septiembre de dos mil nueve, citada en el párrafo anterior, la empresa denominada "LB 10", S.A. de C.V., a través de su Apoderado General, interpuso juicios de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, radicados bajo el número de expediente 16005/2010, 4462/2009 y 5713/2009, de los cuales [illegible] quedado firmes las sentencias dictadas en auto. Aunado a ello, señaló que la Delegación Álvaro Obregón había acudido a diversas Mesas de Trabajo con personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal con la finalidad de solucionar la problemática derivada de la indebida [illegible] de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 019729, antes referida, acordando que la vía idónea sería interponer juicio de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, con la finalidad de que se declare la nulidad lisa y llana de la misma. ----------

En conclusión, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, deberá informar a esta Entidad, el estado que guardan los juicios de nulidad interpuestos ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, radicados bajo los número de expedientes 16005/2010, 4462/2009, 5713/2009 y 3998/2009, este último dentro de la Tercera Sala, Octava Ponencia, y los amparos Indirectos radicados con expedientes números 581/2009 y 1218/2009, en los juzgados Octavo y Décimo Sexto de Distrito en Materia Administrativa, respectivamente, derivados del procedimiento administrativo de nulidad instaurado en contra del Registro de Manifestación de Construcción AOB-7105-2008, de fecha doce de septiembre de dos mil ocho, en donde se emitió resolución de fecha tres de septiembre de dos mil nueve, declarando su nulidad e imponiendo el estado de clausura total de las obras que se llevaban a cabo en el predio de mérito, proporcionado para el efecto copia certificada de las sentencias dictadas en los mismos y de los acuerdos donde las declaren firmes, así como de los documentos que acrediten su cabal cumplimiento.----------

Así mismo, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, con la finalidad de vigilar, cumplir y hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de esa Demarcación Territorial y la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Guadalupe Inn, deberá ordenar, en su

www.paot.org.mx

oportunidad, la demolición total del inmueble de referencia de la obra, esto atendiendo a la gravedad de la infracción así como por haberse ejecutado en contravención a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, esto en atención al artículo 67 del Reglamento en cita; así mismo, inicie los procedimientos administrativos correspondientes para el efecto de sancionar, con independencia de las demás sanciones a que sean acreedores, al propietario y/o poseedor del inmueble en comento, así como del Director Responsable de Obra y los Corresponsables, por haber contravenido el artículo 48 primer párrafo, del citado reglamento. ----------

Adicionalmente, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que el Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad Administrativa deberá llevar a cabo las acciones necesarias para el efecto de representar el interés legítimo de las personas que resulten o puedan resultar afectadas por actos, hechos u omisiones que impliquen o puedan implicar violaciones, incumplimientos o falta de aplicación de las disposiciones en materia del ordenamiento territorial, con motivo del Registro de Manifestación Tipo B folio AOB-7105-2008 en comento.----------

Respecto a la poda y derribo de árboles

Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, establecen que para realizar la poda, derribo y/o transplante de árboles se requiere autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda y/ transplante de árboles, aunado a respetar lo contemplado por la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen la poda, derribo y/o transplante de árboles ----------

Asimismo, se establece que las personas que realicen el derribo de árboles, deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física, a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para el equilibrio ecológico en el Distrito Federal, y sólo en los supuestos que no sea posible se considerará la compensación económica.----------

Adicionalmente, el artículo 120 Bis de la Ley Ambiental del Distrito Federal, establece que corresponde a las Delegaciones Políticas en su respectiva circunscripción territorial, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a otras autoridades conferidas a otras autoridades, llevar a cabo las acciones de inspección e imposición de medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación y sanciones, respecto a la poda, derribo y trasplante de árboles.----------

La Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, dispone en su numeral 5, que en el ámbito urbano los árboles requieren de mantenimiento, siendo la poda el procedimiento más usual y, en ocasiones, el único que se lleva a cabo. Cuando se ejecuta de forma adecuada, pueden potenciarse los servicios ambientales y sociales que los árboles proporcionan. Así, se poda como un medio para reducir en lo posible las interferencias entre el arbolado y la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos. Pero también se poda para mejorar las condiciones sanitarias del árbol, así como su apariencia, estructura y andamiaje. Por lo que todo trabajo de poda deberá ir acompañado por un dictamen técnico, elaborado por personal debidamente capacitado y acreditado bajo el procedimiento que la Secretaría del Medio Ambiente establezca.----------

Donde algunas de las condiciones de operación relacionadas al caso concreto son:----------

> 5.2.4. No se deberá realizar el descabezado comúnmente conocido como desmoche, que es el corte indiscriminado de ramas por la mitad o que se realiza por debajo o por encima de la horcadura del árbol dejando muñones desprovistos de ramas laterales grandes capaces de asumir el papel terminal.----------

5.2.5. Se deberán realizar los cortes de las ramas con limpieza, dejando una superficie lisa, sin bordes estropeados, corteza rasgada y tocones, respetando la arruga de la corteza y el collar de la rama. No se dejarán ramas pendiendo dentro de las copas.----------

5.2.7. En ningún caso la poda deberá superar la cuarta parte del volumen total del follaje del árbol (25% como medida estándar de tejido verde). Asimismo, se deberán dejar ramas laterales con grosor de una tercera parte de la rama de donde se origina. Sólo se podará más del 25 % del follaje en casos excepcionales, como en situaciones que pongan en riesgo la integridad física de la ciudadanía. Tal es el caso de árboles cuyas ramas estén próximas a desgajarse, ramas "empuentadas" sobre conductores de energía eléctrica de alto voltaje y árboles de tallas elevadas que presenten riesgo de desplome y que requieran de la reducción de copa. Cuando sea necesario podar un árbol más de la proporción mencionada, deberá justificarse con base en el formato de dictamen técnico que establezca la Secretaría del Medio Ambiente; el dictamen deberá integrar un archivo fotográfico del o los árboles objeto de la solicitud de poda. Además, dichos trabajos deberán ser supervisados por personal técnico de la Delegación correspondiente, debidamente capacitado.---

Así mismo, el numeral 6 de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, dispone que como todos los seres vivos, los árboles son susceptibles al ataque de plagas y enfermedades. También son en ocasiones objeto de vandalismo y en algunos casos pueden representar un riesgo, causando afectaciones a bienes muebles, inmuebles y personas, por lo que se requiere de su derribo.----------

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos practicado por personal de esta Subprocuraduría, el doce de octubre de dos mil nueve, en donde se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública, que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y 90 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, se hizo constar la existencia, sobre la banqueta ubicada frente al predio ubicado en el número 10 de la Calle Lorenzo Barcelata, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, de cuatro árboles de diversas especies y alturas, en donde el tercer árbol en dirección sur presentó indicios de poda excesiva (desmoche).----------

Posteriormente, en el reconocimiento de fecha dieciocho de febrero de dos mil diez, en donde se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, se constató la existencia de solo tres árboles, a diferencia del reconocimiento anterior en donde se observaron cuatro. De los tres árboles encontrados sobre la banqueta, dos presentaban afectaciones, el primero de ellos presentaba poda de las ramas próximas a la obra, el segundo un severo desmoche, con algunos rebrotes en sus muñones.----------

Debido a lo anteriormente señalado, esta Entidad procedió a solicitar a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, informara si tenía conocimiento de estos hechos, de lo contrario, iniciara las acciones de verificación correspondiente en el predio en comento, en materia de poda y derribo de árboles, anexándole para acreditar dicha circunstancia copia de las dos actas circunstanciadas referidas y de un mapa de ubicación de los árboles en comento, solicitando informara a este Organismos Administrativo al respecto.----------

En atención a la anterior solicitud, la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente, adscrita a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, informó a esta Unidad Administrativa, a través del oficio DAO/DGSU/DPCMA/1202/2010, de fecha 30 de julio de dos mil diez, que derivado de la visita de inspección realizada el día catorce de junio de dos mil diez por personal adscrito a esa Dirección, en donde se constató la poda de dos jacarandas y un liquidámbar, así como el derribo de un fresno, se emitió el oficio número DAO/DGSU/DPCMA/1134/10, de fecha dieciocho de junio de dos mil diez, a través del cual tuvo a bien sancionar al Director Responsable de Obra del predio en comento por haber contravenido lo señalado en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, con la restitución de cuarenta y ocho árboles, mismos que mediante comprobante de restitución número de folio

CESAC SANCION, de fecha veinticuatro de junio de dos mil diez, fueron entregados al titular de esa Dirección.----------

Adicionalmente, personal adscrito a esta Entidad, procedió a realizar reconocimiento de hechos el día cinco de agosto de dos mil diez, del cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en donde se pudo constatar la existencia de cuatro árboles pequeños, dos grandes y un arbusto, sin afectación aparente, en la banqueta del predio en mención.----------

Por consiguiente, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón deberá informar el destino final de los cuarenta y ocho árboles de la especie ciprés italiano producto de la restitución de la poda de tres árboles y el derribo de un individuo arboreo, que se localizaban en la banqueta frente al predio ubicado en Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, esto en atención al artículo 90 fracciones I y II de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación, se realizó respecto al presunto incumplimiento en materia de uso de suelo, construcción y poda y derribo de árboles, derivado de la construcción ubicada en la Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, desprendiéndose lo siguiente:----------

1. **Uso de Suelo:** se desprende incumplimiento, puesto que la construcción de dos torres de departamentos, de cinco niveles cada una para uso de suelo habitacional plurifamiliar edificadas en el predio ubicado en Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, contravienen lo estipulado en el Programa Delegacional Urbano para Álvaro Obregón, y en la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Guadalupe Inn, la cual señala que la zonificación correspondiente para el predio de referencia es H 2/60/300, con uso de suelo habitacional unifamiliar. Adicionalmente, la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019729, emitida con fecha veintisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, con la cual se pretende acreditar derechos adquiridos para un inmueble con uso habitacional plurifamiliar en cinco niveles, para el inmueble antes referido carece de toda validez jurídica, debido a que de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, los documentos que sirvieron de soporte para la expedición de dicha solicitud, no acreditan la existencia de antecedentes sobre el inmueble en cinco niveles para los cuales se expidió dicho instrumento, por lo que dicho Organismo Administrativo procedió a presentar demanda de lesividad en contra del citado instrumento, lo que actualiza la hipótesis prevista en el artículo 87 cuarto párrafo vigente al momento de la presentación de la denuncia que se por esta vía se atiende, actualmente 89, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aunado a que de la información proporcionada por la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, esta Entidad pudo corroborar que el predio en cuestión está registrado para uso Habitacional tipo 2, clase 3, con antecedentes de construcción del año 1970, con una superficie de terreno de 900 m² y una superficie construida de 563 m², lo cual no es congruente con lo manifestado en la citada Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019729, emitido con fecha veintisiete de junio de mil novecientos noventa y uno. ----------

2. **Construcción:** por cuanto hace a este rubro, la obra realizada en el predio en comento contraviene lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que en su artículo 53 se señalan los requisitos que se deben cumplir para que el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente proceda, estableciendo particularmente en la fracción I inciso b), los documentos relacionados al uso de suelo que se deben presentar, señalando específicamente: Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, o Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, o en su

defecto el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades de predio; por lo que se desprende que no se consideran dentro de dichos documentos las solicitudes de constancias de uso de suelo, no obstante, para el Registro de Manifestación de Construcción AOB-7105-2008 para la obra en mención, se presentó una Solicitud de Constancia de Uso de Suelo, con número de folio 019729, con lo cual no se acredita el uso de suelo correspondiente. Así mismo, aún cuando el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón tuvo a bien declarar la nulidad de dicho registro, de la información proporcionada a esta Entidad por el Coordinador de Desarrollo Urbano, adscrito a esa Dirección, se deduce que no lo hizo en atención de esta circunstancia sino en cuanto a la indebida expedición de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019729. Por lo que esta Subprocuraduría de Ordenación Territorial considera que el Órgano Político Administrativo no debió proceder al registro de la citada Manifestación de Construcción, toda vez que dentro de los documentos que se deben acompañar a la misma no se encuentran las solicitudes de constancias de uso de suelo. ---------

3. **Poda y Derribo de árboles:** en este caso, se encuentra incumplimiento, toda vez que derivado de los reconocimientos de hechos efectuados por personal autorizado de esta Entidad en fechas doce de octubre de dos mil nueve y dieciocho de febrero de dos mil diez, se desprende que hubo derribo de un árbol, así como poda en otro y desmoche en un tercer individuo arbóreo sin autorización, contraviniendo lo establecido en los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como lo señalado en la Norma Ambiental del Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, situación que tuvo a bien considerar el Director de Preservación y Conservación del Medio Ambiente, adscrito a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón al imponer la sanción de restitución de cuarenta y ocho árboles.----------

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

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

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

PRIMERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deberá llevar a cabo la verificación en materia de uso de suelo en el predio ubicado en calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, para el efecto de verificar que las obras que se llevan a cabo cumplan con lo señalado en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Guadalupe Inn, esto de conformidad con el artículo 7 apartado A punto 1 inciso d), de su Ley y 25 fracción II de su Estatuto.----------

SEGUNDO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, deberá informar a esta Entidad los razonamientos de hecho y de Derecho que motivaron el retiro de los sellos de clausura del inmueble en cita, así como el uso y ocupación del mismo.----------

TERCERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, deberá informar a esta Entidad, el estado que guardan los juicios de nulidad interpuestos ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, radicados bajo los número de expedientes 16005/2010, 4462/2009, 5713/2009 y 3998/2009, este último dentro de la Tercera Sala, Octava Ponencia, y los amparos indirectos radicados con expedientes números

www.paot.org.mx

581/2009 y 1218/2009, en los juzgados Octavo y Décimo Sexto de Distrito en Materia Administrativa, respectivamente, derivados del procedimiento administrativo de nulidad instaurado en contra del Registro de Manifestación de Construcción AOB-7105-2008, de fecha doce de septiembre de dos mil ocho, en donde se emitió resolución de fecha tres de septiembre de dos mil nueve, declarando su nulidad e imponiendo el estado de clausura total de las obras que se llevaban a cabo en el predio de mérito, proporcionando para el efecto copia certificada de las sentencias dictadas en los mismos y de los acuerdos donde las declaren firmes, así como de los documentos que acrediten su cabal cumplimiento. ----------

CUARTO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, con la finalidad de vigilar, cumplir y hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de esa Demarcación Territorial y la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Guadalupe Inn, deberá ordenar, en su oportunidad, la demolición total de la obra en el inmueble de referencia, esto atendiendo a la gravedad de la infracción así como por haberse ejecutado en contravención a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, esto en atención al artículo 67 del Reglamento en cita; así mismo, inicie los procedimientos administrativos correspondientes para el efecto de sancionar, con independencia de las demás sanciones a que sean acreedores, al propietario y/o poseedor del inmueble en comento, así como del Director Responsable de Obra y los Corresponsables, por haber contravenido el artículo 48 primer párrafo, del citado Reglamento. ----------

QUINTO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General de Asuntos Jurídicos, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, deberá informar a este Organismo Público, el estado que guarda el juicio de lesividad instaurado en contra de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 019720, ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, radicado bajo el número A-3191/2009 en la Cuarta Sala Ordinaria, proporcionando copia certificada de la resolución dictada en su momento, así como de los documentos con los que se acredite su cabal cumplimiento.----------

SEXTO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad Administrativa deberá seguir substanciando el proceso dentro del juicio de lesividad con número de expediente A-3191/2009, esto con el objetivo de representar el interés legítimo de las personas que resulten o puedan resultar afectadas por los actos, hechos u omisiones que impliquen o puedan implicar violaciones, incumplimientos o falta de aplicación de las disposiciones en materia ambiental y del ordenamiento territorial, debido a la indebida emisión de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo en comento. ----------

SÉPTIMO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad Administrativa deberá llevar a cabo las acciones necesarias para el efecto de representar el interés legítimo de las personas que resulten o puedan resultar afectadas por actos, hechos u omisiones que impliquen o puedan implicar violaciones, incumplimientos o falta de aplicación de las disposiciones en materia del ordenamiento territorial, con motivo del Registro de Manifestación Tipo B folio AOB-7105-2008 en comento.----------

OCTAVO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón deberá informar el destino final de los cuarenta y ocho árboles de la especie ciprés italiano producto de la restitución de la poda de tres árboles y el derribo de un individuo arboreo, que se localizaban en la banqueta frente al predio ubicado en Calle Lorenzo Barcelata número 10, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, esto en atención al artículo 90 fracciones I y II de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

NOVENO.- 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.----------

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

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

DÉCIMO SEGUNDO.- Realícese por la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial el seguimiento de lo dispuesto en la presente, de conformidad con el artículo 101 tercer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.------

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial firma el D.A.H. Luis Adolfo Méndez Lugo en su carácter de Subdirector de Investigación del Ordenamiento Territorial.----------

PROCURADU
Y DEL OR
TERRITOR