RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de octubre de dos mil diez. ----------

La Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los articulos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 21, 27 fracción III 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-492-SOT-219, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha quince de abril del presente año, la C. Margarita del Real Oñate presentó ante este organismo descentralizado escrito de misma fecha, mediante el cual denuncia "(. .) *Que en el domicilio ubicado en Crestón 112, Colonia Jardines del Pedregal, C. P. 01900, Delegación Álvaro Obregón, entre las calles de Laja y Picacho, se está llevando a cabo la demolición de un inmueble sin exhibir en el letrero de la obra el número de la Licencia de demolición correspondiente y sólo se exhibe el registro de manifestación de construcción tipo B para una ampliación (...)*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1854-2010, de fecha veintisiete de abril de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2010-492-SOT-219; el acuerdo se notificó a la persona denunciante en fecha once de mayo del presente año, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1854-2010, en fechas catorce y veinte del mes de mayo del año en curso, personal adscrito a esta Subprocuraduria se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, donde se realizó el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar lo siguiente:

Reconocimiento de hechos de fecha catorce de mayo de dos mil diez:

"(. .) *desde el espacio público (...) se observa un predio de aproximadamente 20 metros de frente, en el zaguán del predio se observa un sello de clausura el cual lleva por leyenda "DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN; DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO; DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO. CLAUSURADO· POR INFRINGIR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR (..) en la puerta del acceso principal al inmueble se observan presuntos restos de lo que pudo ser la orden de visita de verificación por parte de la Delegación Álvaro Obregón, también se observan dos láminas que refieren a los sindicatos de los trabajadores, no se observa lámina o lona rotulada con los datos de la obra a construir (. .) por una de las rendijas del predio de mérito se puede observar el interior, constando que existe gente trabajando al parecer en repellados de bardas y armado de cadenas, a pesar de que existen sellos de clausura en la fachada del inmueble (. .) Al interior del predio se observa material consistente en varilla, arena, tierra trabes de metal, restos de escombro consistente en residuos sólidos de manejo especial, lo que indica que se demolió un inmueble en el predio motivo de denuncia, también se observa una bomba de agua y al fondo un pequeño cuarto hecho a base de madera donde se*

www.paot.org.mx

presume se guardan las herramientas o es utilizado como oficina, además de alrededor de 12 árboles (...) previa y debida identificación se procedió a preguntar por el Propietario, Representante Legal o Director Responsable de Obra, atendiendo la presente diligencia quien dijo ser el velador, quien dijo llamarse C Sergio Martínez y después de explicarle el motivo de la visita manifiesta que no puede recibir ningún documento por lo que se procede a dejar citatorio para el día 20 de mayo del presente año (.)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veinte de mayo de dos mil diez:

"(.) desde el espacio público ( ) en el exterior del inmueble se observa una lona rotulada la cual refiere a los trabajos de construcción que se pretende realizar en el inmueble motivo de denuncia (..) previa y debida identificación se atiende la presente diligencia con quien dice ser el velador quien se dijo llamar C. Sergio Martínez, a quien se le preguntó si se encontraba el Propietario, Representante Legal o Director Responsable de Obra manifestando que no se encontraba y que él no podía recibir ningún oficio por lo que se procede a notificar el oficio PAOT-05-300/310-243-2010 por instructivo, atiende el Citatorio de fecha 14 de mayo del presente año, para que el Responsable se presente ante esta Entidad con todas las pruebas que estime pertinentes respecto a la construcción, demolición y disposición final de los residuos sólidos (. .) en la puerta principal del inmueble ya no se observan los sellos de clausura impuestos por la Delegación Álvaro Obregón (. .)". ----------

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial en fecha catorce de mayo del dos mil diez, pretendió notificar el oficio número PAOT-05-300/310-243-2010, de fecha veintisiete de abril del presente año, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en el cual se señalan las obligaciones que debe cumplir en materia de construcción, demolición y disposición final de los residuos sólidos de manejo especial, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran, respecto de los hechos denunciados, sin que nadie atendiera la presente diligencia, motivo por el cual se dejó el citatorio correspondiente, por lo que en fecha veinte de mayo del presente año personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del mencionado inmueble, sin encontrar a nadie, por lo que se procedió a notificar el oficio por instructivo, conforme lo establece el Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el día veinticinco de mayo del presente año, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría escrito de misma fecha, mediante el cual el C. Alberto Francisco José Navarro Llamas, manifestó entre otros, lo siguiente: ----------

"(..) Se trata de un terreno en el cual se ubicaba una casa habitación la cual fue demolida al amparo de la licencia de construcción especial para demolición correspondiente.

Posterior a la demolición se desarrollara (sic) *un proyecto de obra nueva destinada para casa habitación para lo cual se cuenta también con la manifestación de construcción correspondiente (. .)"* -

Al escrito en mención, se le anexó copia simple de las siguientes documentales.

- Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 10/2010, de fecha ocho de enero de dos mil diez, expedida por la Delegación Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Calle Crestón numero 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 10/2010, con fecha de entrega en la Ventanilla Única de la Delegacion Álvaro Obregón, del diez de febrero de dos mil diez, para el

predio ubicado en Calle Cráter número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón ----------

- Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número de folio 537-2010, registrada ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón, en fecha cuatro de febrero del dos mil diez, para demoler una construcción de 395 m^2 en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Expedición de Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número V.U.06/010/2010/01 y número de folio 0537/2010, con fecha de expedición del veinticinco de febrero del dos mil diez y fecha de vencimiento del veinticuatro de mayo del año en curso, para el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total de un inmueble edificado en 2 niveles con una superficie de 395 m^2, con número VU06/010/2010/01 y número de folio 0537/2010, con fecha de expedición del veinticinco de febrero del dos mil diez, para el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón ----------

- Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 5921-183SOJE10, expedido el dieciséis de marzo de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual acredita el uso del suelo con una zonificación H 2/70 (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido, el cual refiere que para la construcción de hasta una vivienda en una superficie de construcción de 411.30 m^2, en el total del predio sujeta a restricciones. ----------

- Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-2960-2010, de fecha catorce de mayo de dos mil diez, con misma fecha de registro ante la Delegación Álvaro Obregón, ingresada por el Propietario, para el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, la cual señala una zonificación Habitacional, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, y la construcción de una obra nueva en 2 niveles, en una superficie total a construir de 411 30 m^2, con una superficie total del predio de 1362.00 m^2 ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3285-2010, de fecha diez de junio de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si se cuenta con antecedentes, solicitud y/o registro del Plan de Manejo de Residuos Sólidos para llevar a cabo los trabajos de demolición del inmueble ubicado en la Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de ser así, proporcione copia certificada de dicho instrumento, así como de los comprobantes de ingreso al sitio de disposición final autorizado para el efecto. En caso contrario, solicitar a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de esa Secretaria, el inicio del procedimiento administrativo correspondiente ----------

Al respecto, el día veintiocho de julio de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio SMA/DGRA/DEIA/004977/2010, de fecha veintitrés del mismo mes y año, a través del cual el Director General de Regulación Ambiental informó lo siguiente: ----------

"(.) *no se cuenta con antecedente alguno sobre el predio en cuestión*

(...) se ha solicitado a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, realice las acciones correspondientes en el ámbito de su competencia ( )" ----------

www.paot.org.mx

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3284-2010 de fecha diez de junio del año en curso, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si obran o se encuentran antecedentes de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio AOB-2960-2010, de fecha 14 de mayo de 2010 y Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, para el predio que nos ocupa, enviando, en su caso, copia simple de las documentales referidas, a través del cual acredite el uso del suelo para las actividades que realizan en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; Licencia de Construcción Especial para Demolición con número VU 06/010/2010/01, y folio 0537/2010 para demoler un inmueble en dos niveles de 395.05 m^2 y si se tiene conocimiento de la disposición final de los residuos sólidos de manejo especial generados por dicha demolición, enviando, en su caso, copia simple de las documentales referidas ----------

En relación con lo anterior, con fecha dos de agosto del presente año, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio DGODU/CDU/1496/2010, de fecha quince de julio del mismo año, mediante el cual el Coordinador de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó lo siguiente. ----------

"(...) se encontró Registro de Manifestación de Construcción tipo " B " para Obra Nueva, ingresada en esta Delegación con folio AOB-2960-2010 de fecha 14 de mayo de 2010, para el inmueble ubicado en Calle Crestón No 112, Colonia Jardines del Pedregal de esta Delegación (...)

(..) se localizo (sic) *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, de fecha 29 de junio de 2010, con número de folio 30484-183MAAN10, expedido el 29 de junio de 2010 (..) con el Uso permitido (...)*

( ) se localizo (sic) *Licencia Especial de Demolición con número VU06/010/01, con número de folio 0537/2010 de fecha 25 de febrero de 2010, en una superficie cubierta para demoler un inmueble en dos niveles de 395.05 m2, no teniendo conocimiento de la disposición final de los residuos sólidos que Genero* (sic) *la demolición en el inmueble en comento (..)".* ----------

Al oficio en mención, se le anexaron las siguientes documentales en copia simple ----------

- Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-2960-2010, de fecha catorce de mayo de dos mil diez, con misma fecha de registro ante la Delegación Álvaro Obregón, ingresada por el Propietario, para el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, la cual señala una zonificación Habitacional, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, y la construcción de una obra nueva en 2 niveles, en una superficie total a construir de 411.30 m^2, con una superficie total de 1362.00 m^2. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 30484-183MAAN10, expedido el veintinueve de junio de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual acredita el uso del suelo con una zonificación H 2/70 (habitacional 2 niveles maximos de construccion y 70% minimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido, el cual refiere que para la construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 817.20 m^2, sujeta a restricciones en el total del predio. ----------

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total de un inmueble edificado en 2 niveles con una superficie de 395 m^2, con número VU06/010/2010/01 y número de folio 0537/2010, con fecha de expedición del veinticinco de febrero del dos mil diez, para el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número de folio 537-2010, registrada ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón, en fecha cuatro de febrero del dos mil diez, para demoler una construcción de 395 m^2 en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3283-2010, de fecha diez de junio del año en curso, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informar a esta Entidad las razones de hecho y de Derecho que motivaron la imposición de sellos de Clausura en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, así como el estado que guarda el procedimiento administrativo instaurado respecto del predio de mérito, señalando en su caso, si fue emitida la Resolución Administrativa correspondiente; enviando copia certificada de la Orden y Acta de Visita de Verificación, en la cual se sustenta la colocación de sellos de clausura antes referida; así como iniciar a la brevedad posible el procedimiento administrativo o presentar la denuncia penal correspondiente en contra del Propietario, Representante Legal o Responsable del predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en virtud de haber continuado con los trabajos de construcción en el mencionado predio a pesar de que éste continuaba en estado de clausura impuesto por esa Dirección General, tal y como se hizo constar en el Acta Circunstanciada de Visita de Reconocimiento de Hechos de fecha catorce de mayo de dos mil diez ----------

Al respecto, el día nueve de agosto del presente año, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DAO/DGJyG/DVA/UDVO/1751/2010, de fecha veinte de julio dos mil diez, mediante el cual la Jefa de la Unidad Departamental de Verificación de Obras, adscrita a la Dirección de Verificación de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informó lo siguiente: ---

> "(...) *se inició Procedimiento Administrativo (...) al predio de referencia, mediante la* ***Orden de Verificación No. 018/10, ejecutada el dia 12 de abril de 2010,*** *con fecha 21 de abril se emite acuerdo administrativo en el cual se ordena la clausura total temporal como Medida de Seguridad en virtud de que se realizaron trabajos sin contar con la autorización necesaria que ampare la legalidad de los mismos, en consecuencia carece de la vigilancia y responsiva necesaria en los trabajos de excavación y demolición que se realizaron, dicha clausura fue ejecutada el 12 de mayo de 2010. Con fecha 16 de junio de 2010 se emite Acuerdo Administrativo en el que se decreta levantar provisionalmente el estado de clausura y el retiro provisional de los sellos colocados a dicho inmueble, ordenando una Inspección Ocular, misma que tuvo por objeto determinar si los trabajos de construcción que se realizaron se apegan a la manifestación de construcción tipo B para obra nueva con folio AOB-2960-2010 de fecha de registro 14 de mayo de 2010.*
>
> *Con fecha 29 de junio de 2010 se emite Resolución Administrativa en la que se impone al C. Alberto Francisco José Navarro Llamas, propietario del inmueble una multa del 5 % de los trabajos de cimentación que se realizaron, se le apercibe de que en caso de que la sanción no sea cubierta en el termino* (sic) *antes señalado, se procederá a reponer el estado de clausura impuesto, el cual fue levantado con carácter de provisional, y el cual no será levantado en definitiva hasta en tanto no sea cubierta la multa impuesta* (...)" ----------

A través del oficio número PAOT-05-300/310-321-2010, de fecha diez de junio de dos mil diez, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia; dicho documento se notificó a la persona denunciante el día nueve de julio del presente año, vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para investigación que por esta vía se atienden, son los relativos a los presuntos incumplimientos en materia de construcción, demolición y disposición final de residuos sólidos de manejo especial generados en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----- ----------

De la Construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Asimismo de conformidad con el artículo 47 del Reglamento en mención, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos **deben registrar la manifestación de construcción correspondiente** ante la Delegación respectiva. ----------

El artículo 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, define las modalidades de manifestación de construcción en las siguientes: ----------

"(. .)
I. Manifestación de construcción tipo A.

a) Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m2 construidos, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4 m, la cual debe contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señala este Reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.

(.)

II. Manifestación de construcción tipo B.

Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5.000 m2 o hasta 10.000 m2 con uso habitacional, salvo lo señalado en la fracción anterior, y

III. Manifestación de construcción tipo C.

Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5.000 m2 o más de 10.000 m2 con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental (. .)"

Aunado a esto, el artículo 61 del Reglamento en cita, menciona que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o **en predios de propiedad** pública o **privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de**

construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. ----------

Al respecto, el artículo 62 fracción II del Reglamento de referencia, dispone que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar entre otras, la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.----------

El articulo 63 del multicitado Reglamento menciona que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Administración. ----------

Aunado a todo lo anterior, el articulo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que **se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas,** de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, **la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento.** ----------

Adicionalmente, el artículo 246 del Reglamento en cuestión señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, sanciones que podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, por lo que la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.-

En este sentido, el articulo 248 fracción VIII de dicho Reglamento estipula, como una de las sanciones aplicables por infracción a ese Reglamento, la demolición.----------

No obstante, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, lo anterior, de conformidad con el artículo 254 fracción I, del citado Reglamento.----------

En este sentido, los días catorce y veinte de mayo del presente año, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran en términos de los articulos 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; así como 94 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, documentales públicas con valor probatorio pleno, diligencias en las que el personal actuante hizo constar que en el predio marcado con el número 112 de la Calle Crestón, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se observó en el zaguán del predio un sello de clausura el cual lleva por leyenda "CLAUSURADO; POR INFRINGIR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR"; no se observó lámina o lona rotulada

con los datos de la obra a construir, asimismo, se hizo constar que en el interior del predio, existe gente trabajando al parecer en labores de repellados de bardas y armado de cadenas, a pesar de que existen sellos de clausura en la fachada del inmueble; en la segunda diligencia se constató la existencia de una lona rotulada la cual refiere a los trabajos de construcción que se pretende realizar en el inmueble motivo de denuncia. ----------

Al respecto, a través del oficio DAO/DGJyG/DVA/UDVO/1751/10, de fecha veinte de julio dos mil diez, la Jefa de la Unidad Departamental de Verificación de Obras, adscrita a la Dirección de Verificación de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informó que en fecha dieciséis de junio del presente año, se emite Acuerdo Administrativo en el que se ordena una Inspección Ocular, la cual tuvo por objeto determinar si los trabajos de construcción que se realizaron en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se apega a la Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva con folio AOB-2960-2010 de fecha de registro catorce de mayo del año en curso. ----------

El citado oficio, también informa que con fecha veintinueve de junio del dos mil diez, se emitió Resolución Administrativa en la que se impone al C. Alberto Francisco José Navarro Llamas, propietario del inmueble una multa del 5% de los trabajos de cimentación que se realizaron, se le apercibe de que en caso de que la sanción no sea cubierta, se procederá a reponer el estado de clausura impuesto, el cual fue levantado con carácter de provisional, y el cual no será levantado en definitiva hasta en tanto no sea cubierta la multa impuesta. ----------

Por otra parte, mediante oficio DGODU/CDU/1496/2010, de fecha quince de julio del año en curso, el Coordinador de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que se encontró Registro de Manifestación de Construcción tipo B para Obra Nueva, ingresada en la Delegación Álvaro Obregón con folio AOB-2960-2010 de fecha catorce de mayo del dos mil diez para el inmueble ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, así como Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades, de fecha veintinueve de junio del dos mil diez, con número de folio 30484-183MAAN10 expedido el veintinueve de junio del año en curso. ----------

Al oficio en mención, se le anexó **Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-2960-2010**, de fecha catorce de mayo de dos mil diez, con misma fecha de registro ante la Delegación Álvaro Obregón, ingresada por el Propietario del predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, la cual **señala una zonificación Habitacional**, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, y la **construcción de una obra nueva en 2 niveles, en una superficie total a construir de 411.30 m^2, con una superficie total del predio de 1362.00 m^2** y un **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 30484-183MAAN10,** expedido el veintinueve de junio de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual **acredita el uso del suelo con una zonificación H 2/70** (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido**, el cual refiere que para la **construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 817.20 m^2**, en el total del predio se sujeta a restricciones. ----------

Aunado a esto, derivado de la gestión realizada por esta Entidad, se realizó consulta en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal

(www.seduvi.gob.mx), donde se localizó el **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 30484-183MAAN10,** expedido el veintinueve de junio de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, con el cual **acredita el uso del suelo con una zonificación H 2/70** (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido**, el cual refiere que para la **construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 817.20 m²**, en el total del predio se sujeta a restricciones. ----------

No pasa desapercibido para esta Subprocuraduría, que en fecha veinticinco de mayo del año en curso, el C. Francisco José Navarro Llamas, propietario del inmueble motivo de denuncia, entregó a esta Unidad Administrativa escrito en el cual manifestó lo que a su derecho conviene respecto de los hechos denunciados, anexando, copia simple de diferentes documentales entre los cuales se encuentra la antes referida **Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-2960-2010**, así como un **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 5921-183SOJE10,** expedido el dieciséis de marzo de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual **acredita el uso del suelo con una zonificación H 2/70** (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido**, el cual refiere que **para la construcción de hasta una vivienda en una superficie de construcción de 411.30 m², en el total del predio se sujeta a restricciones.** ----------

Aunado a lo anterior, se realizó consulta en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.gob.mx), donde se localizó el **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 5921-183SOJE10,** antes referido. ----------

Esta Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial determina que no existen contravenciones en materia de construcción, ya que la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con las debidas autorizaciones para la construcción de una obra nueva, consistentes en **Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-2960-2010**, la cual señala una **zonificación H 2/70** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre) dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón ----------

Cabe señalar que la investigación que implicó la denuncia de mérito, acreditó la existencia de dos **Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Específicos y Factibilidades** con números de folio **30484-183MAAN10** y **5921-183SOJE10**, expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estableciendo ambos una zonificación de **H 2/70** (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido**, en los cuales refiere que para la **construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 817.20 m²** y **411.30 m²**, respectivamente, **en el total del predio se sujetará a restricciones,** los cuales, se apegan a lo señalado en la **Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-2960-2010**, permitiendo construir una obra nueva en 2 niveles, en una **superficie total a construir de 411.30 m²**. ----------

Sin embargo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, deberá informar a esta Unidad Administrativa si el C. Alberto Francisco José Navarro Llamas,

propietario del predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, cumplió con la sanción impuesta por la Dirección de Verificación de esa Dirección General, consistente en una multa del 5% de los trabajos de cimentación que se realizaron, levantando así, en definitiva, el estado de clausura impuesto al predio motivo de denuncia. ----------

De la Demolición

En términos de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para demoler un inmueble ubicado en el Distrito Federal se requiere obtener previamente una Licencia de Construcción Especial de la autoridad Delegacional correspondiente ----------

En el artículo 57 fracción IV del mencionado Reglamento menciona que una de las modalidades de la mencionada Licencia de Construcción Especial son las referentes a demoliciones. ----------

En este sentido, los artículos 58 fracción IV inciso i, 236 y 238 del referido Reglamento, menciona que para obtener la licencia de construcción especial para demolición, deben presentar entre otros requisitos, un programa en el que se indique el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación. ----------

En este sentido, en fecha catorce de mayo del presente año, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando 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, así como 94 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, en la que personal actuante hizo constar que ubicados en el predio marcado con el 112 de la Calle Crestón, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se observó restos de residuos sólidos de manejo especial, lo que indica que se demolió un inmueble en el mencionado predio. ----------

En respuesta a la solicitud de información realizada por esta Subprocuraduría se recibió oficio DAO/DGJyG/DVA/UDVO/1751/10, de fecha veinte de julio dos mil diez, la Jefa de la Unidad Departamental de Verificación de Obras, adscrita a la Dirección de Verificación de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, mediante el cual informó que se inició Procedimiento Administrativo al predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, mediante la Orden de Verificación número 018/10, ejecutada el día doce de abril del dos mil diez, y en fecha veintiuno de abril del año en curso, se emitió Acuerdo Administrativo en el que se ordena la clausura total temporal como Medida de Seguridad en virtud de que se realizaron trabajos de demolición sin contar con la autorización necesaria que ampare la legalidad de los trabajos de excavación y demolición que se realizaron, dicha clausura fue ejecutada el doce de mayo del presente año. Asimismo, en fecha dieciséis de junio del dos mil diez, se emitió Acuerdo Administrativo en el que se decreta levantar provisionalmente el estado de clausura y el retiro provisional de los sellos colocados. ----------

Aunado a esto, se recibió en esta Unidad Administrativa, oficio DGODU/CDU/1496/2010, de fecha quince de julio del año en curso, mediante el cual el Coordinador de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que para el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón se localizó Licencia Especial de Demolición con número VU06/010/01, con

número de folio 0537/2010, de fecha veinticinco de febrero del dos mil diez, en una superficie cubierta para demoler un inmueble en dos niveles de 395.05 m^2 ----------

Al oficio en mención, se le anexó Licencia de Construcción Especial para Demolición Total de un inmueble edificado en 2 niveles con una superficie de 395 m^2, con número VU06/010/2010/01 y número de folio 0537/2010, con fecha de expedición del veinticinco de febrero del dos mil diez, para el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

En conclusión, en lo que respecta a la demolición efectuada en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, no se encuentra irregularidad, toda vez que la demolición de una edificación en 2 niveles con una superficie de 395 m^2, se realizó con los permisos correspondientes consistentes en la Licencia de Construcción Especial para Demolición Total con número VU06/010/2010/01 y número de folio 0537/2010, con fecha de expedición del veinticinco de febrero del dos mil diez, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 57 fracción IV, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Sin embargo, en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, en fechas catorce y veinte de mayo de dos mil diez, se constató que en el exterior del predio motivo de denuncia, no se observaron lonas rotuladas o láminas que indicaran los datos de la Licencia de Construcción Especial para Demolición Total. ----------

De la Disposición Final de los Residuos Sólidos de Manejo Especial

El artículo 4, fracciones II y VI, de la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal, dispone como autoridades competentes a la Secretaria de Medio Ambiente y a las delegaciones, para ejercer las atribuciones de conformidad con la distribución de facultades que este ordenamiento, su reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables. ----------

La Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal establece en su artículo 3° fracción XXX que se entiende por residuos de manejo especial los que requieran sujetarse a planes de manejo específicos con el propósito de seleccionarlos, acopiarlos, transportarlos, aprovechar su valor o sujetarlos a tratamiento o disposición final de manera ambientalmente adecuada y controlada. ------

Asimismo, la Ley en cita menciona en su artículo 25 fracciones I y VIII que está prohibido por cualquier motivo arrojar o abandonar en la vía pública, áreas comunes, parques, barrancas, y en general en sitios no autorizados, residuos sólidos de cualquier especie, así como fomentar o crear basureros clandestinos. ----------

Adicionalmente, en el artículo 31 fracción V de la Ley de referencia se menciona que son residuos de manejo especial, siempre y cuando no estén considerados como peligrosos de conformidad con las disposiciones federales aplicables, y sean competencia del Distrito Federal, los residuos de la demolición mantenimiento y construcción civil en general. ----------

Por otra parte, en el artículo 69 fracción II, de la multicitada Ley, menciona que las sanción cometida por la violación al artículo 25 fracción I, es la multa de 10 a 150 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal. ----------

www.paot.org.mx

Finalmente, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-007-RNAT-2004 establece entre otras obligaciones, que la generación de residuos de la construcción de volúmenes mayores o iguales a 7 m^3 y los prestadores de servicios deberá cumplir con la prestación del plan de manejo de residuos y demás ordenamientos legales aplicables en la materia. ----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/004977/2010, de fecha veintitrés de julio de dos mil diez, el Director General de Regulación Ambiental informó que no se cuenta con antecedente alguno sobre solicitud y/o registro del Plan de Manejo de Residuos Sólidos para llevar a cabo los trabajos de demolición en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; asimismo, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, realizar las acciones correspondientes en el ámbito de su competencia. -------

Asimismo, mediante el oficio DGODU/CDU/1496/2010, de fecha quince de julio del año en curso, el Coordinador de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que no se tiene conocimiento de la disposición final de los residuos sólidos que generó la demolición en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduria tiene elementos para determinar que existen contravenciones en lo que se refiere a la disposición final de residuos sólidos de manejo especial generados por el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal Delegación Álvaro Obregón, toda vez que no se acreditó ante esta Entidad sobre la disposición final de los residuos sólidos de manejo especial generados por los trabajos de demolición, así como el hecho de que no se tramitó ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal el Plan de Manejo de Residuos Sólidos de Manejo Especial para trámites de Impacto Ambiental, de conformidad con lo establecido por la legislación ambiental, especificamente lo señalado en el artículo 31 fracción V de la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-007-RNAT-2004. ----------

Aunado a esto, le corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal informar a esta Entidad acerca del inicio de las acciones correspondientes solicitadas por la Dirección General de Regulación Ambiental de esa Secretaria, por no contar con el Plan de Manejo de Residuos Solados de Manejo Especial para su disposición final, generados por los trabajos de demolición que se llevaron a cabo en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, así como de las medidas de seguridad y sanciones que el predio de mérito se haya hecho acreedor ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Esta Subprocuraduría cuenta con elementos suficientes para determinar que no existen contravenciones en materia de construcción realizados en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que cuenta con las debidas autorizaciones para la construcción de una obra nueva **en 2 niveles, en una superficie total a construir de 411.30 m^2, con una superficie total de 1362.00 m^2.**, registrando la **Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-2960-2010**, de fecha catorce de mayo de dos mil diez, con misma fecha de registro ante la Delegación Álvaro Obregón, y dos **Certificados Únicos de Zonificación de Uso**

del Suelo Específicos y Factibilidades con números de folio **30484-183MAAN10** y **5921-183SOJE10**, expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estableciendo ambos, una zonificación de **H 2/70** (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido**, para la **construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 817.20 m^2 y 411.30 m^2, sujeta a restricciones,** respectivamente, **en el total del predio**, con los cuales se acredita la obra que se realiza en el predio de mérito. ----------

2 Por cuanto hace a la materia de demolición no existen irregularidades para el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que la demolición total de un inmueble edificado en 2 niveles con una superficie de 395 m^2, se realizó con los permisos correspondientes consistentes en la Licencia de Construcción Especial para Demolición Parcial con número VU06/010/2010/01 y número de folio 0537/2010, con fecha de expedición del veinticinco de febrero del dos mil diez; sin embargo, en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en fechas catorce y veinte de mayo de dos mil diez, no se constató que en el exterior del predio existieran lonas rotuladas con los datos referentes a los trabajos de demolición que se llevaron a cabo en el predio motivo de denuncia. ----------

3. No obstante lo anterior, se encontraron irregularidades en cuanto hace a la disposición final de residuos sólidos de manejo especial generados por los trabajos de demolición en el predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que no se acreditó la disposición final de los residuos sólidos de manejo especial, asi como el hecho de que no se tramitó ante la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal el Plan de Manejo de Residuos Sólidos de Manejo Especial. -

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

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

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

PRIMERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial determina que será la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, quien deberá informar a esta Unidad Administrativa si el C. Alberto Francisco José Navarro Llamas, propietario del predio ubicado en Calle Crestón número 112, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, cumplió con la sanción impuesta por la Dirección de Verificación adscrita a esa Dirección General, consistente en una multa del 5% de los trabajos de cimentación que se realizaron, levantando así, en definitiva el estado de clausura impuesto al predio motivo de denuncia. ----------

SEGUNDO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal deberá informar a esta Entidad acerca del inicio de las acciones correspondientes, solicitadas por la Dirección General de Regulación Ambiental de esa Secretaría, por no contar con el Plan de Manejo de Residuos Solados de Manejo Especial para su disposición final, generados por los trabajos de demolición que se llevaron a cabo en el predio ubicado en Calle Crestón número 112,

Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, así como de las medidas de seguridad y sanciones que el predio de mérito se haya hecho acreedor. ----------

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes para que en el momento en que tenga conocimiento de actos, hechos u omisiones que pudieran representar posibles violaciones en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial, presenten la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría ----------

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

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 101 tercer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, remítase el expediente en el que se actúa a la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, para seguimiento de los resolutivos PRIMERO y SEGUNDO, de la presente Resolución Administrativa ----------

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVIII del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, para su archivo y resguardo, una vez cumplidos los resolutivos del primero al cuarto del presente instrumento ----------

SEPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón y a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, para los efectos precedentes. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C. c. p.- **Mtra. Diana Ponce Nava.**- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal - Para su conocimiento - Presente

JJGV/LAML/SRM