RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de noviembre de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones IV, XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción X, 21, 23, 23 Bis, 27 fracciones III y VI, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, 59, 83 segundo párrafo y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-IO-18-SOT-11, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

En fecha once de mayo de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial, realizó un reconocimiento de hechos, constituyéndose en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, constatando lo siguiente: ----------

> *"(...) el predio en cuestión se encuentra delimitado por tapiales, cuyo frente es de 25 metros aproximadamente. Desde el exterior se observa un letrero que contiene los siguiente datos: "LLICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL: DEMOLICIÓN VIGENCIA: 18 DE ABRIL 2011 AL 17 DE JULIO 2011, DIRECCIÓN: FARALLÓN No. 240, COL. JARDINES DEL PEDREGAL, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, DRO: (...) No. 1893. Al interior del predio se encuentra una retroexcavadora utiliza* (sic) *para la demolición parcial del inmueble (...) se observa al interior de dicho predio siete árboles en pie de diversas especies (...) no se aprecian derribos y/o talas de individuos arbóreos (...)".* ----------

En ese tenor, el titular de esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, acordó el Inicio de la Investigación de Oficio con motivo de las presuntas contravenciones a las disposiciones jurídicas derivadas de la demolición y construcción en el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, mediante Acuerdo de fecha veintidós de agosto de dos mil once. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Mediante Acuerdo de fecha primero de septiembre de dos mil once, se radicó en esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la investigación de oficio de mérito, registrándose bajo el expediente número PAOT-2011-IO-18-SOT-11. ----------

En atención a lo instruido en el numeral TERCERO del Acuerdo señalado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, donde se realizó el reconocimiento de los hechos investigados, los días once de abril y treinta de noviembre de dos mil doce, del cual se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada de fecha once de abril de dos mil doce: ----------

> *"(...) se observa una construcción nueva la cual se encuentra en obra negra, dicha obra lleva un avance de dos niveles y en proceso de construcción del tercer nivel, en el segundo nivel se observa aun la cimbra colocada, y por un orificio de los tapiales desde la vía pública se observa que en el interior del predio en lo que aparenta ser el área libre, aproximadamente 200 m^2, se observa material de la construcción como varilla, graba* (sic) *arena y otros (...) no se realizan trabajos de construcción (...) En el exterior del predio, se observa un letrero rotulado el cual lleva por leyenda: 'MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO 'B' MODIFICACIÓN FOLIO: AOB-4186-2011; VIGENCIA 05 DE AGOSTO 2011 AL 05 DE AGOSTO 2014" también hace referencia a "MANIFESTACIÓN*

DE CONSTRUCCIÓN TIPO 'B' PARA OBRA NUEVA FOLIO: AOB-3342-2011; VIGENCIA: 22 DE JUNIO 2011 AL 22 DE JUNIO 2014' (...) Se observan colocados sellos de aseguramiento por la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal los cuales refieren a 'Fiscalía de: DELITOS AMBIENTALES; Averiguación Previa: FEDAPUR/DA-1/T1/205/1107; Delito: FRAUDE PROCESAL' (...)". ----------

Acta Circunstanciada de fecha treinta de noviembre de dos mil doce: ----------

"(...) se observa un inmueble con una fachada de 12 metros de longitud aproximadamente con una altura aproximada de 3.5 metros, esta fachada se encuentra con los acabados, aplanado y pintada de color beige claro, se ha colocado una perta metálica de color café, así como dos ventanas por lo que desde el espacio público no se puede determinar si existen actividades de construcción al interior, toda vez que el diseño de la fachada, así como la puerta y ventanas lo impiden (...) solo se alcanza a observar un cuerpo constructivo que aparentemente consta de 3 niveles, el mismo se encuentra en su fachada totalmente concluido, con acabados de aplanado, pintado y con las ventanas colocadas y no se observan sellos colocados (...) en la fachada se exhibe el letrero de identificación de obra con los siguientes datos: MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO 'B' MODIFICACIÓN FOLIO: AOB-4186-2011 VIGENCIA 05 DE AGOSTO 2011 AL 05 DE AGOSTO 2014 USO HABITACIONAL DIRECCIÓN FARALLÓN No. 240 COL. JARDINES DEL PEDREGAL DEL. ÁLVARO OBREGÓN; y debajo de este letrero se encuentra otro letrero con los siguientes datos: MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B PARA OBRA NUEVA FOLIO AOB-3342-2011 (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6527-2011 de fecha catorce de diciembre de dos mil once, recibido el diecinueve del mismo mes y año en el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitó a la Coordinadora de Verificación Administrativa del citado Instituto, informe si ha realizado visitas de verificación al predio ubicado en Calle de Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de ser el caso, cuáles han sido las consideraciones de hecho y de derecho para su realización, si se emitió la Resolución correspondiente y si se han implementado sanciones o medidas de seguridad. ----------

Al respecto, el día dos de marzo de dos mil doce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio INVEADF/CJ/DS/913/2012, de fecha veintinueve de febrero del mismo año, a través del cual el Director de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que se tiene registrado el expediente INVEADF/OV/DUYUS/1612/2011, el cual se concluyó mediante resolución administrativa de fecha veinte de octubre de dos mil once de la que remitió copia simple. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6528-2011 de fecha catorce de diciembre de dos mil once, recibido en la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, se solicitó informe si ha realizado visitas de inspección y/o verificación en el predio ubicado en Calle de Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, de esa Demarcación Territorial, de ser el caso, cuáles han sido las razones de hecho y de derecho para su realización, si ya se emitió la Resolución correspondiente y si se han impuesto sanciones o medidas de seguridad. ----------

Al respecto, en fecha dieciocho de enero de dos mil doce, se recibió el oficio DAO/DGJyG/DVA/UDVO/0195/12, de fecha dieciséis del mismo mes y año, a través del cual el Jefe de la Unidad Departamental de Verificación de Obras de la Dirección de Verificación Administrativa adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informó que en fecha dieciocho de enero de dos mil once, se emitió Orden de Visita de Verificación No. 026/UDVO/11, en contra del Encargado, Responsable, Poseedor u Ocupante del inmueble motivo de investigación, del cual se encuentra pendiente de emitirse la Resolución Administrativa que corresponda conforme a derecho en virtud de que es necesario que concluya la Averiguación Previa número FEDAPUR/DA-1/T1/19/11-01, radicada ante la

Fiscalía Desconcentradas de Investigaciones de Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, por la posible comisión del delito de falsificación de documentos, en relación con el predio de referencia. --------

Al oficio en mención se adjuntó, entre otros, copia de la orden de visita de verificación en materia de obra de fecha dieciocho de enero de dos mil once, así como el acta de visita correspondiente de fecha veintiuno de enero de dos mil once, escrito de fecha cuatro de febrero de dos mil once, mediante el cual la persona visitada hace observaciones respecto del acta de verificación y Escrito de fecha veintiuno de junio de dos mil once, mediante el cual la persona que se ostenta como representante legal del inmueble objeto de denuncia, refiere que celebró convenio de reparación de daños causados a los propietarios del inmueble colindante a Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, con motivo de la demolición efectuada en el lugar. ----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-4409-2012 de fecha veintisiete de agosto de dos mil doce, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo 026/UDVO/11 en materia de obra que recayó al predio motivo de investigación. ----------

Al respecto, en fecha once de octubre de dos mil doce, se recibió el oficio DAO/DGJyG/DVA/UDVO/2140/12, de fecha veinte de septiembre del mismo año, a través del cual el Jefe de la Unidad Departamental de Verificación de Obras de la Dirección de Verificación Administrativa adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informó que con fecha dieciocho de enero de dos mil once, se emitió Orden de Visita de Verificación 026/UDVO/11; no obstante se encuentra pendiente de Resolución, hasta que se concluya la Averiguación Previa número FEDAPUR/DA-1/T1/19/11-01, radicada ante la Fiscalía Desconcentrada de Investigaciones de Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, por el posible delito de falsificación de documentos, al expediente se anexaron copias certificadas de la orden de visita de verificación en materia de obra de fecha dieciocho de enero de dos mil once, así como el acta de visita de fecha veintiuno de enero de dos mil once, Escrito de fecha cuatro de febrero de dos mil once, mediante el cual la persona visitada hace observaciones respecto del acta de verificación y Escrito de fecha veintiuno de junio de dos mil once, mediante el cual la persona que se ostenta como representante legal del inmueble objeto de denuncia, refiere que celebró convenio de reparación de daños causados a los propietarios del inmueble colindante a Farallón número 240. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6529-2011, de fecha catorce de diciembre de dos mil once, recibido en la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, se solicitó informe si se cuenta con solicitud y/o autorización correspondiente para llevar a cabo el derribo de individuos arbóreos en el predio motivo de investigación, si existe registro del dictamen que se debió emitir para realizar el derribo de individuos arbóreos en el lugar, así como el sitio de disposición final señalado por esa autoridad para depositar los esquilmos resultantes; el número y forma en que se restituirán los árboles derribados, o bien, si cuenta con el comprobante de restitución correspondiente. ----------

Al respecto, en fecha veinticinco de enero de dos mil doce, se recibió el oficio DAO/DGSU/DPCMA/036/12, de fecha doce del mismo mes y año, a través del cual el Director de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, informó que en atención a las solicitudes CESAC folio 23884/11 y 32470/11 de fechas diecisiete de mayo y doce de julio de dos mil once, se acudió al predio motivo de investigación para realizar los dictámenes correspondientes, por lo que una vez realizada la supervisión de los hechos y haber cumplido con los requisitos se otorgaron las Autorizaciones DAO/DGSU/DPCMA/A/614/11 y DAO/DGSU/DPCMA/A/866/11; asimismo el sitio de disposición final para depositar los esquilmos es el ubicado en Avenida 5 de Mayo s/n, Colonia Lomas de

Tarango, Delegación Álvaro Obregón, y los arboles impuestos como restitución se encuentran a disposición de esa Dirección. ----------

Al oficio en mención, se anexó copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Solicitud CESAC folio 23884-1, a través del cual se solicita la supervisión del arbolado localizado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Levantamiento de Arbolado con número de folio 23,884 de fecha dieciocho de mayo de dos mil once, emitido por la Coordinación de Reserva y Atención a los Recursos Naturales, adscrito a la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de la Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Oficio de Autorización para el Derribo de veintiséis árboles en, con número DAO/DGSU/DPCMA/A/614/11, de fecha diecinueve de mayo de dos mil once, emitido por la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente. ----------
- Comprobante de Restitución del Programa de Poda Trasplante y Derribo de Árboles en el Área Urbana del Distrito Federal con número de folio CESAC 23,884/2011 de fecha diecinueve de mayo de dos mil once, con el cual se hace la entrega de 252 árboles cipreses italianos. ----------
- Formato Único de Solicitud CESAC folio 32470/11, a través del cual se solicita la poda y derribo de árboles en el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ---
- Levantamiento de Arbolado con número de folio 32,470 de fecha doce de julio de dos mil once, emitido por la Coordinación de Reserva y Atención a los Recursos Naturales, adscrito a la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de la Delegación Álvaro Obregón;----------
- Oficio de Autorización para el Derribo de dos árboles: fresno y tepozán con número DAO/DGSU/DPCMA/A/866/11, de fecha doce de julio de dos mil once, emitido por la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente. ----------
- Comprobante de Restitución del Programa de Poda Trasplante y Derribo de Árboles en el Área Urbana del Distrito Federal con número de folio CESAC 32,470/2011 de fecha doce de julio de dos mil doce, con el cual se hace la entrega de 24 árboles cedro limón. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6530-2011, de fecha catorce de diciembre de dos mil once, recibido el día nueve de enero de dos mil doce, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se solicitó informe si obra en sus archivos Licencia de Construcción Especial para Demolición, Registro de Manifestación de Construcción, así como memoria descriptiva del proyecto que se pretende construir en el predio objeto de investigación, así como el certificado de uso de suelo, que en cualquiera de sus modalidades haya sido presentado para expedir dicho Registro, así como Constancia de Alineamiento y Número Oficial. ----------

En relación con lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-1811-2012, de fecha diez de abril de dos mil doce, recibido el día once del mismo mes y año, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se solicitó permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, consultar los expedientes que en su caso, se hayan formado, con motivo de la expedición de los permisos, autorizaciones, licencias, o manifestaciones por demolición y construcción en el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Al respecto, mediante oficio DAO/DGODU/CDU/0838/2012, de fecha veinte de abril de dos mil doce, recibido en esta Subprocuraduría el día dos de mayo del mismo año, suscrito por el Coordinador de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se hace constar que personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizó el diecinueve de abril de dos mil doce, la consulta de los expedientes del predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en la Coordinación de Desarrollo

Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, obteniendo copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Solicitud de Licencia de Construcción Especial folio 2233-2011, para demolición de una construcción de dos niveles con 765.00 m^2 construidos. ----------
- Licencia de Construcción Especial folio 2233/2011 y registro VU06/016/2011/01, para demolición de dos niveles en una superficie de 765.00 m^2 construidos, con vigencia de tres meses a partir del dieciocho de abril de dos mil once. ----------
- Memoria Descriptiva para Demolición. ----------
- Aviso de Demolición con número de folio 005334/2011, de fecha veintidós de marzo del dos mil once, recibido por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal el treinta de marzo del dos mil once. ----------
- Oficio número SACM/C/PL/CUA/2011/032890, de fecha veintiocho de marzo de dos mil diez, que refiere que no se registra adeudos al servicio de agua. ----------
- Oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-116483/2011, de fecha seis de abril de dos mil once, en el que se refiere que para tramitar Licencia de Demolición no se requiere del Dictamen de Factibilidad e Servicios.
- Constancia de adeudos número SJ2011003831 emitida por la Subtesorería de la Administración Tributaria, Administración Tributaria San Jerónimo, adscrita a la Tesorería de Gobierno del Distrito Federal con número de cuenta 35427810000, con el cual se informa que no se registran adeudos de impuesto predial. ----------
- Registro de Director Responsable de Obra No. DRO-1893. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3342-2011, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 5 viviendas, en 3 niveles sobre nivel de banqueta, sin semisótano, teniendo 3,177.55 m^2 de superficie total de construcción, y 575.10 m^2 de área libre (29.10%), con sellos de registro del veintidós de junio de dos mil once.----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 36205-183IBFR10, con fecha de expedición del seis de agosto de dos mil once, en el que se señala lo siguiente: "en el JUICIO DE AMPARO número 732/98 promovido por 'CIBER MÉXICO S.C. DEL R.L. DE C.V.' (...)en el que (...) determinó confirmar la sentencia que concede el Amparo y Protección de Justicia de la Unión al quejoso, para los efectos de dejar insubsistente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (...) por lo que al no subsistir Programa alguno que le aplique al predio de interés, los usos del suelo solicitados para la CONSTRUCCIÓN DE HASTA 50 (CINCUENTA) VIVIENDAS en 10,000.00 m^2, COMERCIAL en 5,000.00 m^2 Y ESTACIONAMIENTO en 2,000.00 m^2, en 15 niveles o 60 m de altura y 0% de área libre, PARA UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 17,000.00 m^2 (...) están PERMITIDOS". ----------
- Memoria Arquitectónica Descriptiva. ----------
- Solicitud de constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1001-2011 de fecha ocho de febrero de dos mil once.----------
- Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 1001/11, de fecha de expedición dieciséis de febrero de dos mil once.----------
- Oficio número SACM/C/PL/CUA/2011/040321, de fecha seis de junio de dos mil once, en el que se indica no hay registro de adeudos de los derechos por el suministro de agua para el inmueble objeto de investigación. ----
- Oficio DESU/124394/2011, de fecha veinte de mayo de dos mil once. ----------
- Constancia de adeudos número SJ2011004072 emitida por la Subtesorería de la Administración Tributaria, Administración Tributaria San Jerónimo, adscrita a la Tesorería de Gobierno del Distrito Federal con número de cuenta 3542781000, con el cual se informa que no registra adeudos de impuesto predial. ----------
- Pago por concepto de una toma de agua de 19 mm ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal de fecha veinte de agosto de mil novecientos ochenta y cinco.----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-4186-2011, en modalidad de modificación, para la construcción de 5 viviendas, en 3 niveles sobre nivel de banqueta, sin semisótano, teniendo 2,961.15 m^2 de superficie total de construcción, y 626.80 m^2 de área libre (31.72%), con sellos de registro del cinco de agosto de dos mil once.----------
- Memoria Arquitectónica Descriptiva. ----------

- Resolución Administrativa dictada dentro del expediente PR-003-2011 emitida por la Dirección General de Administración Urbana de SEDUVI, en la que se determinó la revocación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 36205-183IBFR10. ----------
- Resolución de Recurso de Reclamación de fecha dos de enero de dos mil doce, que obra dentro del Juicio número I-48501/2011. ----------
- Escritura Pública número 81,612 del Libro1,842 de fecha dos de diciembre de dos mil diez, registrada ante la Notaria número 22. ----------
- Oficio DAO/DGJG/DJ/CJ/025/2012 de fecha once de enero des mil doce, signado por la Coordinadora Jurídica de la Dirección Jurídica, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Oficio sin número, de fecha veintitrés de enero de dos mil doce, a través del cual el Agente del Ministerio Público, solicita a la Delegación Álvaro Obregón, se permita el acceso al personal ministerial y pericial de la Fiscalía Desconcentrada de la Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana a los expedientes formados con motivo de las manifestaciones de construcción relacionadas con el inmueble objeto de investigación. ----------
- Oficio DAO/DGJG/DJ/CJ/062/2012 de fecha siete de febrero de dos mil doce, signado por la Coordinadora Jurídica de la Dirección Jurídica, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Oficio DAO/DGODU/CDU/0411/12, de fecha dieciséis de febrero de dos mil doce, signado por el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación Álvaro obregón. –

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4410-2012, de fecha veintisiete de agosto de dos mil doce, recibido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se solicitó se informe si se inició el Procedimiento de Declaración de Nulidad del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3342-2011, en caso contrario, iniciarlo e informar a esta Subprocuraduría acerca de los resultados. ----------

Con fecha doce de enero de dos mil doce, se solicitó vía electrónica a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar la zonificación de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. ----------

Derivado de lo anterior, en fecha doce de marzo de dos mil once, bajo el folio interno 2423, con número de expediente interno DRPP/012/2012, la Dirección del Registro de los Planes y Programas informó que para el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se localizó el Certificado con número de folio 36205-183IBFR10. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos que se investigan en el expediente citado al rubro, son los referentes a las posibles contravenciones en materia de ordenamiento territorial derivadas de la demolición y construcción que se realiza en el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

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 referido Reglamento menciona que una de las modalidades de la mencionada Licencia de Construcción Especial son las referentes a demoliciones. ----------

En este sentido, 236 del señalado Reglamento, menciona que para obtener la licencia de construcción especial para demolición, se debe 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. --------

Aunado a lo anterior, el artículo 32 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo establece que las actividades de demolición que consideren inmuebles de más de sesenta metros cuadrados y hasta diez mil metros cuadrados de construcción, requerirán de la presentación de un aviso ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

Al respecto, en fecha once de mayo del dos mil once, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el Reconocimiento de los Hechos, en el que el personal actuante hizo constar que ubicados en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se observó un letrero que contiene los siguientes datos "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL: DEMOLICIÓN VIGENCIA: 18 de Abril 2011 AL 17 DE JULIO 2011", y que en el interior de predio se encuentra una retroexcavadora utilizada para la demolición del inmueble. ----------

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón emitió la Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número VU06/016/2011/01 con número de folio 2233/2011, con vigencia de 3 meses a partir de dieciocho de abril de dos mil once al diecisiete de julio del mismo año, para demolición total de un inmueble de dos niveles con una superficie cubierta a demoler de 765.00 m^2.----------

Aunado a esto, para la expedición de la mencionada Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número VU06/016/2011/01 con número de folio 2233/2011, se entregó Memoria Descriptiva de Demolición, en la que se señala que la superficie por demoler será de 765 m^2; asimismo, el volumen estimado de escombro producto de la demolición será de 350.08 m^3, equivalentes a 501.13 toneladas; los trabajaos de demolición iniciaran por la parte alta de la vivienda , demoliendo techos en general así como la estructura, trabes, columnas, castillos, muros de carga, este procedimiento se hará nivel por nivel hasta la finalización de los trabajos; los trabajos de demolición se realizaran en un horario de las 8:00 y las 18:00 horas de lunes a viernes, entre los meses de abril, mayo y junio del año dos mil once.----------

Es de mencionar que los trabajos de demolición, para el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, contaron también con el Aviso de Demolición con número de folio 005334/2011, presentado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, de conformidad con el artículo 32 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo. ----------

En conclusión, la demolición de una construcción de 765.00 m^2, en dos niveles, efectuada en el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se realizó mediante la Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número VU06/016/2011/01 con número de folio 2233/2011, con la cual se presentó Memoria Descriptiva de Demolición en la que se señala el programa de ejecución de la demolición; así como con el Aviso de Demolición con número de folio 005334/2011, presentado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

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. ----------

Al respecto, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que, 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. ----------

Aunado a esto, el artículo 53 fracción I inciso b) del Reglamento en cita, menciona que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se debe cumplir con constancia de alineamiento y número oficial vigente y 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. ----------

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, le corresponde la zonificación H 2/70 (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre), donde el uso del suelo para vivienda en 2 niveles aparece permitido. ----------

Asimismo, en el reconocimiento de hechos realizado el once de abril de dos mil doce, en el predio marcado con el número 240 de la Calle Farallón, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se constató una construcción en "obra negra" con 3 niveles de altura. ----------

Al respecto, el inmueble objeto de investigación cuenta con la Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-3342-2011, registrada ante la Delegación Álvaro Obregón el veintidós de junio de dos mil once, para llevar a cabo la construcción de una obra nueva de 5 viviendas en 3 niveles, en una superficie total a construir de 3,177.55 m^2, dejando así 575.00 m^2 equivalentes al 29.10% de área libre de la superficie de terreno. ----------

Cabe señalar que para el Registro de Manifestación de Construcción mencionado se presentó el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 36205-183IBFR10, expedido el seis de agosto de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual se acredita como permitido el uso del suelo para la construcción de 50 viviendas en 10,000.00 m^2, comercial en 5,000.00 m^2 y estacionamiento en 2,000.00 m^2, en 15 niveles o 60 m de altura y 0% de área libre, para una superficie de construcción de 17,000.00 m^2. ----------

Asimismo, dicha Manifestación de Construcción fue modificada mediante el Registro de la Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-4186-2011, de fecha de registro del cinco de agosto de dos mil once, en modalidad de modificación de obra, para llevar a cabo la construcción de 5 viviendas en 3 niveles, en una superficie total a construir de 2,961.15 m^2, con una superficie total del predio de 1,976 m^2, dejando así 626.80 m^2 equivalentes al 31.72% de área libre de la superficie de terreno; para la referida Manifestación de Construcción se presentó el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 36205-183IBFR10. ----------

Elementos	Manifestación de Construcción Tipo B AOB-3342-2011	Manifestación de Construcción Tipo B AOB-4186-2011
Fecha de registro	22 de junio del 2011	5 de agosto de 2011
Fecha de vencimiento	22 de junio del 2014	5 de agosto de 2014
Uso o destino	Habitacional	Habitacional
Tipo de Obra	Nueva	Modificación
Superficie del predio	1,976.00 m^2	1,976.00 m^2
Superficie de desplante	1,400.90 m^2	1,349.20 m^2
Superficie total por construir	3,177.55 m^2	2,961.15 m^2
Superficie de área libre	575.10 m^2 (29.10%)	626.80 m^2 (31.72%)
Número de niveles	3	3
Número de viviendas	5	5
Semisótano o sóteno	No	No
Cajones de estacionamiento	22	21
Estacionamiento cubierto	387.00 m^2	400.30 m^2

Es de mencionar que, el citado Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 36205-183IBFR10, expedido el seis de agosto de dos mil diez, refiere que: "en el JUICIO DE AMPARO número 732/98 promovido por 'CIBER MÉXICO S.C. DEL R.L. DE C.V.' (...) en el que (...) determinó confirmar la sentencia que concede el Amparo y Protección de Justicia de la Unión al quejoso, para los efectos de dejar insubsistente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (...) por lo que al no subsistir Programa alguno que le aplique al predio de interés, los usos del suelo solicitados para la CONSTRUCCIÓN DE 50 VIVIENDAS EN 10,000.00 m^2, COMERCIAL EN 5,000.00 m^2 Y ESTACIONAMIENTO EN 2,000.00 m^2, EN 15 NIVELES o 60 m DE ALTURA Y 0% DE ÁREA LIBRE, PARA UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 17,000.00 m^2 (...) están PERMITIDOS". ----------

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

En este sentido, entre las documentales que obran en el expediente al rubro citado, existe Resolución Administrativa dictada dentro del expediente PR-003-2011, de fecha treinta y uno de enero de dos mil doce, emitida por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en la que se determinó que "se revoca el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 36205-183BFR10, expedido el 06 de agosto de 2010, a favor de la empresa 'Ciber México', S.C. de R.L. DE C.V., por el que se autorizó el uso de suelo para la construcción de hasta 50 (cincuenta) viviendas en 10,000.00m^2, comercial en 5,000.00m^2 y estacionamiento en 2,000.00m^2, en 15 niveles o 60 m de altura y 0% de área libre, para una superficie de construcción de 17,000.00 m^2, en la totalidad del predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón". ----------

Es de mencionar que toda vez que el artículo 256 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que la autoridad competente declarará la nulidad del Registro de Manifestación de Construcción cuando los documentos relacionados con el Registro de Manifestación de Construcción se hubieren otorgado en contravención al señalado Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó a la Delegación Álvaro Obregón informar si se inició procedimiento de nulidad de los Registros de Manifestación de Construcción Tipo B folios AOB-3342-2011 y AOB-4186-2011, en caso contrario, iniciar el procedimiento señalado, e informar a esta Subprocuraduría acerca de los resultados, toda vez que estos se registraron con

el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 36205-183IBFR10 en cual fue revocado por la Resolución Administrativa PR-003-2011. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría concluye que para el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, existen incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción, toda vez que al predio le aplica la zonificación H 2/70 (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre) y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 36205-183BFR10, expedido el seis de agosto de dos mil diez, a favor de la empresa "CIBER MÉXICO S.C. DEL R.L. DE C.V.", fue revocado mediante la determinación de la Resolución Administrativa dictada dentro del expediente PR-003-2011, de fecha treinta y uno de enero de dos mil doce, emitida por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, y por tanto los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3342-2011 en modalidad de obra nueva y folio AOB-4186-2011 en modalidad modificación que se registraron considerando un certificado que carece de validez incumplen con los requisitos del artículo 53 fracción I, inciso b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, consistente en presentar Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Específico y Factibilidades. ----------

Al respecto, corresponde a la Delegación Álvaro Obregón iniciar el procedimiento de nulidad de los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "B" folios AOB-3342-2011 y AOB-4186-2011, toda vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda revocó conforme a sus atribuciones, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 36205-183BFR10. ----------

Asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informó que se inició procedimiento administrativo número 026/UDVO/11 en materia de obra, para el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, el cual se encuentra pendiente de emitirse la Resolución correspondiente, toda vez que no se tiene conocimiento del resultado de la Averiguación Previa número FEDAPUR/DA-1/T1/19/11-01, radicada en la Fiscalía Desconcentrada en Investigación de Delitos Ambientales y Materia de Protección Urbana; no obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informar acerca del procedimiento administrativo 026/UDVO/11, en materia de obra que se realizó en el predio motivo de investigación, donde se hayan impuesto las sanciones correspondientes a las que haya sido acreedor el predio que nos ocupa, toda vez que el procedimiento administrativo es independiente del proceso penal que está substanciando la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal. ----------

Así las cosas, la construcción que se lleve a cabo en el predio motivo de investigación, deberá ajustarse al uso de suelo H 2/70 (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre) permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente y deberá tramitarse un nuevo Registro de Manifestación de Construcción que se apegue al uso de suelo permitido. ---

Asimismo, del reconocimiento de hechos de fecha treinta de noviembre del presente año, se observó que el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B en modalidad de modificación folio AOB-4186-2011 y Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para obra nueva folio AOB-3342-2011 y que se construyó una fachada que se encuentra totalmente terminada de aproximadamente 3.5 m de altura; por lo que se desconoce el estatus al interior del predio de la ejecución de la construcción, así como si se cumple con las disposiciones de seguridad para la ejecución de la obra, en razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, realizar una visita de verificación en materia de protección civil con la finalidad de determinar si la

obra en ejecución o bien si en el inmueble existe riesgo y con ello la necesidad de implementación de medidas de protección civil. ----------

Aunado a lo anterior, toda vez que en el reconocimiento de hechos de fecha once de abril de dos mil doce, se observaron sellos de aseguramiento colocados por la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal derivado del posible delito de fraude procesal, corresponde a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, revisar si existen elementos para dar seguimiento al proceso penal que se encuentra abierto respecto al predio ubicado en calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, informando a esta Subprocuraduría al respecto. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. En lo que respecta a la demolición de una construcción de 765.00 m^2 en dos niveles, ejecutada en el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se realizó mediante la Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número VU06/016/2011/01 con número de folio 2233/2011, con la cual se presentó Memoria Descriptiva de Demolición en la que se señala el programa de ejecución de la demolición; así como con el Aviso de Demolición con número de folio 005334/2011, presentado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal. -------

2. Existen incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción para el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón toda vez que al predio le aplica la zonificación H 2/70 (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre) y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 36205-183BFR10, expedido el seis de agosto de dos mil diez, a favor de la empresa "CIBER MÉXICO S.C. DEL R.L. DE C.V.", fue revocado mediante la determinación de la Resolución Administrativa dictada dentro del expediente PR-003-2011. ----------

3. Los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3342-2011 en modalidad de obra nueva y folio AOB-4186-2011 en modalidad modificación del predio motivo de investigación, se registraron con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 36205-183BFR10 el cual ha sido revocado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y como consecuencia los señalados registros incumplen con los requisitos del artículo 53 fracción I, inciso b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informó que se inició procedimiento administrativo número 026/UDVO/11 en materia de obra, para el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, el cual se encuentra pendiente de emitirse la Resolución correspondiente, toda vez que no se tiene conocimiento del resultado de la Averiguación Previa número FEDAPUR/DA-1/T1/19/11-01, radicada en la Fiscalía Desconcentrada en Investigación de Delitos Ambientales y Materia de Protección Urbana. ----------

5. La construcción que se lleve a cabo en el predio motivo de investigación, deberá ajustarse al uso de suelo H 2/70 (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre) permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón

vigente y deberá tramitarse un nuevo Registro de Manifestación de Construcción que se apegue al uso de suelo permitido. ----------

6. Se desconoce el estatus al interior del predio motivo de investigación de la ejecución de la construcción, así como si se cumple con las disposiciones de seguridad para la ejecución de la obra, en razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, realizar una visita de verificación en materia de protección civil con la finalidad de determinar si la obra en ejecución o bien en el inmueble existe riesgo y con ello la necesidad de implementación de medidas de protección civil. ----------

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.- No se infieren contravenciones en materia de demolición para el predio ubicado en Calle Farallón número 240, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

SEGUNDO.- Existen incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción para el predio motivo de investigación toda vez que al predio le aplica la zonificación H 2/70 (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre) y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 36205-183BFR10 fue revocado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y por tanto los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3342-2011 en modalidad de obra nueva y folio AOB-4186-2011 en modalidad modificación incumplen con los requisitos del artículo 53 fracción I, inciso b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, consistente en presentar Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón informar acerca del procedimiento administrativo 026/UDVO/11, en materia de obra que se realizó en el predio motivo de investigación, toda vez que el procedimiento administrativo es independiente del proceso penal que está substanciando la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Corresponde a la Delegación Álvaro Obregón, iniciar el procedimiento de nulidad de los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "B" folios AOB-3342-2011 y AOB-4186-2011, toda vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda revocó conforme a sus atribuciones, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 36205-183BFR10. ----------

QUINTO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón realizar una visita de verificación en materia de protección civil con la finalidad de determinar si la obra en ejecución o bien si en el inmueble existe riesgo y con ello la necesidad de implementación de medidas de protección civil. ----------

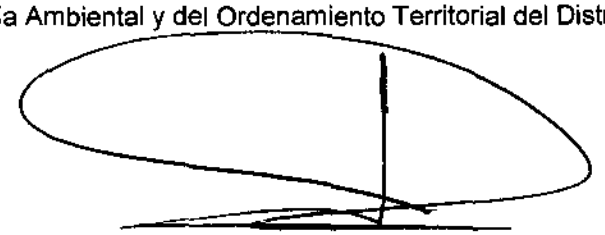
SEXTO.- Corresponde a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, revisar si existen elementos para dar seguimiento al proceso penal ante la Fiscalía Desconcentrada de Investigaciones de Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, por el posible delito de fraude procesal. ----------

SÉPTIMO.- 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. ----------

OCTAVO.- Remítase el expediente de mérito a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo. ----------

NOVENO.- Notifíquese la presente Resolución a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Álvaro Obregón y a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría. ----------

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



CMRR/MVS/SRM