



RESOLUCIÓN

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente registrado como PAOT-2004/AO-15/SPA-05, relacionado con la Actuación de Oficio iniciada por esta Entidad, con fundamento en los artículos 5º fracciones III y XII, 6º fracciones II y III; 18 y 19 de su Ley Orgánica; 5º fracciones II y III, 11 fracciones II y XXI, 17 y 36 de su Reglamento, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

1. HECHOS

DESCRIPCIÓN DEL INICIO DE LA ACTUACIÓN DE OFICIO.

1.1.- Mediante nota periodística publicada el día 2 de junio del 2004, visible en la foja 1 del expediente en el que se actúa, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal tuvo conocimiento que en el predio ubicado en avenida San Juan de Aragón, a la altura de la Colonia San Pedro el Chico, Delegación Gustavo A. Madero, construirán 630 departamentos distribuidos en 21 edificios de 5 niveles, según la nota periodística, se otorgaron las Licencias de Construcción respectivas pese a que el uso de suelo es industrial.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 5º fracciones III y XII, 6º fracción II, 18 y 23 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 5º fracción II y 17 del Reglamento de la Ley invocada, el C. Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante Acuerdo de fecha 8 de junio del 2004, visible en la foja 2 del expediente en el que se actúa, instruyó a la Subprocuraduría de Protección Ambiental, a iniciar la Actuación de Oficio por la construcción de 630 departamentos distribuidos en 21 edificios de 5 niveles, en el predio ubicado en la Avenida San Juan de Aragón, Colonia San Pedro el Chico, Delegación Gustavo A. Madero.

1.2.- Mediante Acuerdo de fecha 14 de junio del 2004, visible en la foja 3 del expediente en el que se actúa, esta Subprocuraduría de Protección Ambiental ordenó integrar el expediente correspondiente a la Actuación de Oficio quedando registrada en el Libro de Gobierno con el número de expediente PAOT-2004/AO-15/SPA-05, que a la fecha de emisión de la presente Resolución se encuentra integrado por 95 fojas útiles.

Mediante memorándum número 52 de fecha 2 de julio de 2004, visible en la foja 33 del expediente en el que se actúa, en atención a lo ordenado por el C. Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal en el numeral Cuarto del Acuerdo de fecha 8 de junio del 2004, el titular de la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias remitió el estudio jurídico sobre los aspectos normativos relevantes, atinentes a los hechos motivo de la investigación.

ACTUACIONES.

RECONOCIMIENTO DE LOS HECHOS.

1.3.- Con fundamento en el artículo 5º fracción III de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, así como 11 fracción II y 34 párrafo primero de su Reglamento, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el 29 de junio de 2004 una visita de reconocimiento en el lugar de los hechos, levantando el acta circunstanciada correspondiente. En la referida acta se hace mención de lo siguiente:

"Constituidos en la avenida San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero (...) se observa una Unidad Habitacional, que a decir de uno de sus vigilantes se denomina Conjunto Torres de San Juan, mismo que está concluido y habitado; el cual consta de edificios de 5 niveles. Se procedió a realizar un recorrido por la zona con dirección al poniente sobre la avenida San Juan de Aragón, detectando que existe un terreno delimitado con una malla ciclónica cubierta con plástico negro, el cual tiene una caseta que controla el acceso peatonal y una puerta para acceso vehicular; sobre el techo de la caseta citada existe una lámina con información de la cual se desprende que la empresa denominada "Desarrolladora Metropolitana", S. A. de C. V. será la encargada de realizar la nueva obra, a través del Ing. Francisco Álvarez de la Cadena como el Director Responsable de Obra, del proyecto denominado Desarrollo Habitacional San Juan I, con el domicilio ubicado en la avenida San Juan de Aragón número 544, para el cual se otorgó la Licencia de Construcción número SLUS-C/01-10/2001/07 de fecha 19 de junio del 2001 con vigencia del 5 de junio del 2001 al 5 de junio del 2007. No obstante lo señalado en el letrero citado, se observó que en el extremo izquierdo del terreno se encuentra una caseta de acceso peatonal y una puerta para acceso vehicular."



límites del terreno se encuentra otro letrero que señala el número 544 Bis. Al momento de terminar el recorrido, se acercó una persona preguntando el motivo por el cual se tomaron fotografías (...) esta persona señaló que no habían iniciado las obras y que la licencia de construcción la tramitarían como ampliación de la licencia que se les otorgó para la construcción de la obra del Conjunto Torres de San Juan (...)."

El acta con sus 12 fotografías, se encuentran visibles en las fojas 7 a la 10 del expediente de mérito.

SOLICITUD Y EMISIÓN DE INFORMES.

Con fundamento en los artículos 5 fracciones I y II, 20 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 11 fracción III de su Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó:

1.4.- Al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, mediante oficio PAOT/200/DESSRA/1479/2004 de fecha 25 de junio del 2004, visible en la foja 4 del expediente, informe a esta Subprocuraduría si el uso de suelo en el predio referido es industrial, y de ser así, si se otorgó el cambio de uso; si se otorgó recientemente algún Certificado de Uso de Suelo, para el predio de referencia; si existe autorización en materia de Impacto Urbano para las obras que se pretenden desarrollar en dicho predio, enviando copia certificada de dichos documentos.

En respuesta a la información solicitada, en fecha 16 de julio de 2004 se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número D-96/DRPP/04/670 de fecha 12 de julio del mismo año, visible en la foja 34 del expediente, suscrito por el Director del Registro de los Planes y Programas adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual informa que:

"Después de realizar una minuciosa búsqueda en el banco de datos y en los archivos pertenecientes a este Registro en base a los datos proporcionados (...) no se encontró documento alguno que derive en autorización para el predio antes mencionado."

Aunado a lo anterior, con fecha 27 de julio de 2004 se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DIDU.04/1125 de fecha 21 de julio del mismo año, suscrito por la Directora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual informa que:

"(...) después de revisar los archivos pertenecientes correspondientes a los artículos 26 y 74 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal a cargo de esta Dirección, no se encontró ningún trámite para el predio de referencia."

Anexo al oficio se enviaron copia certificada de los siguientes documentos:

Oficio número 03 CO 03/03 000/1230 de fecha 25 de febrero del 2000, referente al dictamen favorable al estudio de impacto urbano, para la construcción de 2,460 viviendas.

El Dictamen de Impacto Urbano autoriza la construcción de un conjunto habitacional en el predio marcado con el número 544 de la Calzada San Juan de Aragón, Colonia D. M. Nacional de la Delegación Gustavo A. Madero, con las siguientes características

Superficie de terreno	112'761.00 m2
Superficie total de construcción	148'294.22 m2
Area libre	
Áreas verdes	24'917.84 m2
Viviendas de interés social	2'460
Edificios	82
Cajones de estacionamiento	1'967
Zonificación	☆ 5/30

Asimismo, el Dictamen señala que se deberán realizar obras de mejoramiento de la infraestructura existente





Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 56771, con fecha de expedición del 16 de noviembre de 1999, para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, el cual determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación H5/30 (habitacional 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para habitacional en una superficie de 200'000 m2 aparece como permitido según la norma de uso de suelo.

Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 60105, con fecha de expedición del 1 de diciembre de 1999, para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, el cual determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación H5/30 (habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para habitacional en una superficie de 200'000 m2 aparece como permitido según la norma de uso de suelo.

Publicación del dictamen de impacto urbano realizada en el diario de circulación nacional "Esto" de fecha 3 de marzo del 2000.

El oficio y sus anexos se encuentran visibles en las fojas 48 a la 55 del expediente de merito.

1.5.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/2526/2004 de fecha 27 de septiembre del 2004, visible en la foja 67 del expediente, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano informe a esta Subprocuraduría si otorgó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, folio de ingreso 21119, clave M0302108/2001, con fecha de expedición del 26 de abril del 2001, para el predio ubicado en San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, y en caso afirmativo, se proporcione copia certificada de dicho documento.

En respuesta a la información solicitada, con fecha 13 de octubre de 2004 se recibió en esta Subprocuraduría el oficio D-96/DRPP/2.0.0./1087 de fecha 11 de octubre del mismo año, suscrito por el Director del Registro de los Planes y Programas adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual señala lo siguiente:

"(...) se constató que se emitió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, folio 21119 de fecha 26 de abril de 2001 (...)."

Anexo en copia certificada remitió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio TYDO1145/2001, el cual presenta la nota de que se expide en sustitución del Certificado con No. de folio 21119 de fecha 26 de abril del 2001.

El oficio y su anexo se encuentran visibles en las fojas 69 y 70 del expediente.

1.6.- Al Director General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal, mediante oficio PAOT/200/DESSRA/1478/2004 de fecha 25 de junio de 2004, visible en la foja 5 del expediente, informara a esta Subprocuraduría si existe autorización en materia de Impacto Ambiental para las obras que se desarrollan en el predio de referencia, enviando copia certificada de dicha autorización.

Mediante oficios PAOT/200/DESSRA/1870/2004 y PAOT/200/DESSRA/2627/2004 de fechas 2 de agosto y 5 de octubre del 2004 respectivamente, visibles en las fojas 57 y 68 del expediente en el que se actúa, se reiteró la solicitud de información descrita en el párrafo que antecede a la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental.

Al respecto, con fecha 7 de enero del 2005, el Subdirector de Evaluación de la Dirección de Impacto y Riesgo, proporcionó copia simple de la Resolución Administrativa SMA/DGPCC/DPE/07761/2000 de fecha 11 de abril del 2000 a personal adscrito a la Subprocuraduría de Protección Ambiental, que se encontraba en las oficinas de la Dirección de Impacto y Riesgo.

Dicha Resolución contiene la siguiente información:

La autorización de Impacto Ambiental autoriza la construcción del proyecto denominado "San Juan 1", referente a un conjunto habitacional en el predio marcado con el número 544 de la Calzada San Juan de Aragón, Colonia D. M. Nacional de la Delegación Gustavo A. Madero, con las siguientes características:





Superficie de terreno	112'733.69 m2
Área de desplante	31'413.97 m2
Superficie total de construcción	148'641.42 m2
Área verde	25'537.61 m2
Área de vialidades	13'943.43 m2
Área de plazas y andadores	10'138.26 m2
Área permeable	41'569.00 m2
Viviendas de interés social	2'460
Edificios	82
Cajones de estacionamiento	1'967
Zonificación	H 5/30

Con fecha 12 de enero de 2005 se recibió en esta Subprocuraduría el oficio SMA/DGRVA/DIR/306/2005 de fecha 11 de enero del mismo año, suscrito por el Director General Regulación y Vigilancia Ambiental, mediante el cual proporciona copia certificada de la resolución administrativa citada:

Asimismo, con fecha 21 de enero de 2005 se recibió en esta Subprocuraduría el oficio SMA/DGRVA/DIR/495/2005 de fecha 20 de enero del mismo año, suscrito por el Director General Regulación y Vigilancia Ambiental, mediante el cual señala que se anexa copia certificada del oficio número SMA/DGRGAASR/DIAR/20659/2001 de fecha 23 de mayo del 2001; sin embargo, sólo se encontró copia simple del oficio número SMA/DGRVA/DIR/306/2005 de fecha 11 de enero del 2005.

1.7.- Al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero del Gobierno del Distrito Federal, mediante oficios PAOT/200/DESSRA/1477/2004 y PAOT/200/DESSRA/1871/2004 de fechas 25 de junio y 2 de agosto de 2004 respectivamente, visibles en las fojas 6 y 56 del expediente en el que se actúa, informara a esta Subprocuraduría si se otorgó Licencia de Construcción para las obras que se planea realizar en el predio antes citado; si existe Constancia de Alineamiento y Número Oficial para el predio de referencia, enviando copia certificada de dichos documentos.

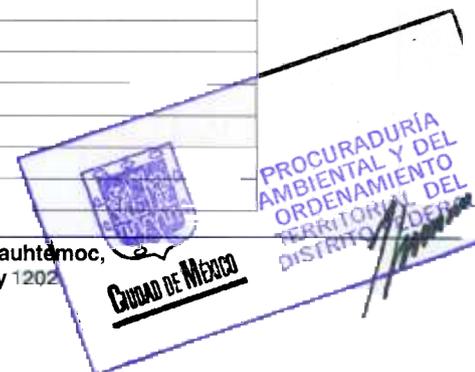
En respuesta a la información solicitada, con fecha 20 de julio de 2004 se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGAM/DGODU/1166/2004 de fecha 16 de julio del mismo año, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, mediante el cual informa que:

"Existe en la Subdirección de Licencias y Usos del Suelo un registro (...) por un proyecto de 600 viviendas, en edificios de 5 niveles (P. B. + 4 niveles) cuenta con licencia de construcción de obra nueva número SLUS-C/01-10/2001/07, expedida el 05-junio-2001 con vigencia de 3 años. Esta autorización tiene como requisito previo constancia de alineamiento y número oficial, folio 448/2001, ya que se trata de un terreno independiente. (...). Respecto a la presunción de que el uso de suelo es industrial, cabe indicar que la zonificación del lugar es H5/30 (habitacional, 5 niveles de construcción, 30 % de área libre permeable), esto según el Programa de Desarrollo Urbano Delegacional vigente (...)."

Anexo al oficio se enviaron copias de los siguientes documentos:

Licencia de Conjunto folio 001/01, con número de licencia SLUS-C/01-10/2001/07 con fecha de expedición 5 de junio de 2001 con 3 años de vigencia, para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero; con las siguientes características:

Predio	30'609.50 m2
Superficie ocupada en planta baja	
Superficie de construcción total	
Área libre	
Superficie de estacionamiento	
Número de cajones	





Los documentos que se consideraron para la emisión de la Licencia son los siguientes:

- o Oficio número 03 CO03/03/000/1230 de fecha 25 de febrero del 2000, ratificado mediante oficio número DGDU.01/DAUS/556/2001 de fecha 17 de mayo del 2001.
 - o Oficio número SMA/DGPCC/DPE/07761/2000 de fecha 11 de abril del 2000, ratificado mediante oficio SMA/DGRGAASR/DIAR/20659/2001 de fecha 23 de mayo del 2001.
 - o Oficio DGPV-1312/DV-SE-1405/00 de fecha 14 de julio del 2000
 - o Factibilidad positiva del servicio de agua potable y alcantarillado según oficio GDF-DGCOH/01 F-0189 30490 de fecha 4 de junio del 2001.
- 10 autorizaciones de Licencias de Construcción.

Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 448/01, con fecha de expedición 27 de abril del 2001.

Autorización de licencia de subdivisión con número SLUS/SD-03/2001/07, mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano permite la subdivisión en dos fracciones del predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero.

Licencia de Subdivisión o Fusión, folio 10/01, mediante el cual se indica que el predio de 111'313.33 m2 se subdivide en dos fracciones, una de 80'703.83 m2 y la otra de 30'609.50 m2.

Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio de ingreso 21119, clave M0302108/2001, con fecha de expedición del 26 de abril del 2001, para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544 fracción 1, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, el cual determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación H5/30 (habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para vivienda en una superficie de 60'000 m2 aparece como permitido según la norma de uso de suelo.

El oficio y sus anexos se encuentran visibles en las fojas 35 a la 47 del expediente.

Aunado a lo anterior, y en respuesta a la información solicitada, con fecha 23 de agosto del 2004, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGAM/DGODU/1518/2004 de fecha 18 de agosto del mismo año, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, mediante el cual proporciona copia de lo siguiente:

Licencia de Conjunto folio 001/01, con número de licencia SLUS-C/01-10/2001/07 con fecha de expedición 5 de junio de 2001 con 3 años de vigencia, para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero.

Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 448/01, con fecha de expedición 27 de abril del 2001.

El oficio y sus anexos se encuentran visibles en las fojas 58 a la 66 del expediente de merito.

2. DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

2.1 Estudio jurídico realizado por la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias.

2.2 De la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Vigente durante el trámite del dictamen de Impacto Urbano y la Licencia de Conjunto.

El artículo 1 señala que "La presente Ley es de orden público e interés social, y tiene por objeto:"

Fracción II. "Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación"

El artículo 7 establece que "Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:"

Fracción II. "Clasificación del suelo: la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación"

Fracción XLVII. "Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la Ciudad o centro de población"

Fracción LI. "Zonificación: la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; constituyen un componente de los principales componentes del ordenamiento territorial"





El artículo 11 dispone que *"Son atribuciones de la Secretaría, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes:"*
Fracción XV. *"Revisar y dictaminar los estudios de impacto urbano, y tomando como base los dictámenes de impacto ambiental que emita la Secretaría del Medio Ambiente y en coordinación con otras dependencias competentes. Expedir en su caso, las licencias de uso de suelo, cuando sean obras que por su magnitud y características produzcan impacto urbano y ambiental"*
Fracción XVIII. *"Emitir por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, las certificaciones de zonificación, transferencia de potencial de desarrollo y del uso de suelo por derechos adquiridos"*

El artículo 12 indica que *"Los delegados del Distrito Federal tienen las siguientes atribuciones:"*
Fracción IV. *"Expedir licencias y permisos en su delegación, en el ámbito de esta Ley, de su reglamento y de los programas"*

El artículo 30 señala que *"El territorio del Distrito Federal se clasificará en el Programa General en:"*
Fracción I. *"Suelo urbano: Constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa General clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa General para el suelo de conservación"*

El artículo 32 establece que *"Los usos del suelo que se determinarán en la zonificación son los siguientes."*
Fracción I. *"En suelo urbano"*
Inciso a) *"Habitacional"*

El artículo 43 dispone que *"Para los efectos de esta Ley se entiende por subdivisión la partición de un predio en dos o más terrenos, que no requieran el trazo de vías públicas."*

El artículo 60 establece que *"Quienes pretendan llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado, deberán presentar previamente a la solicitud de las licencias o autorizaciones que correspondan en los términos de esta Ley y su reglamentación, el estudio de impacto urbano y ambiental"*

El artículo 88 indica que *"El Registro de los Planes y Programas podrá expedir certificaciones de zonificación para uso específico, certificaciones de zonificación para usos de suelo permitidos y certificaciones de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos."*

El artículo 89 señala que *"Esta Ley determina las siguientes licencias:"*
Fracción II. *"Construcción en todas sus modalidades"*
Fracción IV. *"Subdivisión"*
Fracción VI. *"Conjunto"*

2.3 Del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal *Vigente durante el trámite del dictamen de Impacto Urbano y la Licencia de Conjunto.*

El artículo 10 establece que *"Los registradores tendrán las siguientes funciones:"*
Fracción III.- *"Expedir certificaciones de zonificación para uso específico, para usos de suelo permitidos, y de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos"*

El artículo 22 señala que *"Para los efectos del segundo párrafo del artículo 46 de la Ley, se requieren estudios de impacto urbano en los casos siguientes:"*
Fracción I.- *"En los proyectos de vivienda que tengan más de 10,000 metros cuadrados de construcción"*

El artículo 33 dispone que *"Para los efectos del artículo 71 de la Ley, las certificaciones son de tres tipos: certificación de zonificación para uso específico, certificación de zonificación para usos del suelo permitidos y certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos."*

El artículo 41 indica el procedimiento mediante el cual se expedirá la Licencia de fusión o subdivisión





El artículo 49 señala que *“Siempre que el desarrollo de un conjunto se encuentre en los supuestos que requieren de un estudio de impacto urbano de conformidad con el artículo 22 de este Reglamento, se requerirá licencia de conjunto.”*

El artículo 51 establece que *“La licencia de conjunto comprenderá a las licencias de construcción que sean necesarias para el desarrollo de dicho conjunto, sin que sea necesario tramitar estas últimas.”*

2.4 Del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

Vigente durante el trámite del dictamen de Impacto Urbano y la Licencia de Conjunto.

El artículo 1 señala que *“Es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano (...). Las obras de construcción (...), ampliación, (...) se sujetarán a las disposiciones de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.”*

El artículo 3 dispone que *“De conformidad con lo dispuesto por la Ley y por la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponderá al Departamento, para lo cual tendrá las siguientes facultades:”*

Fracción IV. *“Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento”*

El artículo 5 indica que *“Para efectos de este Reglamento, las edificaciones en el Distrito Federal se clasificarán en los siguientes géneros y rangos de magnitud:”*

Fracción I. *“HABITACION”*

Número I.2.1 *“Conjuntos habitacionales (más de 50 viviendas).”*

El artículo 54 señala que *“La licencia de construcción es el documento que expide la Delegación por medio del cual se autoriza, según el caso, a construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación, o a realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas a que se refiere al artículo 19.”*

2.5 De la Ley Ambiental del Distrito Federal

Vigente durante el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental.

El artículo 28 señala que *“Para la determinación de las obras o actividades que requieren de autorización en materia de impacto ambiental en suelo urbano conforme al artículo anterior, así como de las modalidades correspondientes, la Secretaría publicará en la Gaceta Oficial:*

Fracción II. *“Los casos en que debe presentarse el informe preventivo, manifestación o estudio de impacto ambiental o de riesgo, así como los formularios e instructivos para su tramitación”*

El artículo 29 establece que *“Los listados que expida la Secretaría de conformidad con el artículo anterior, se basarán en el grado de las afectaciones ambientales que puedan causar las obras o actividades correspondientes”.*

El artículo 39 indica que *“Tratándose de obras o actividades que por su magnitud puedan causar impactos ambientales considerables en diversas zonas del Distrito Federal de conformidad con los artículos 28 y 29, la población podrá participar en el procedimiento de evaluación de su impacto ambiental en los términos de los artículos 40, 41, 42, 48 y 49”.*

2.6

El artículo 7º dispone que *“Para los efectos del artículo 39 de la Ley Ambiental del distrito Federal, pueden causar impactos ambientales considerables en diversas zonas de la Ciudad de México, las siguientes obras y actividades:*





Clase	Descripción	Características	Tamaño	Trámite
501101 y 501201	Edificación residencial, de vivienda u otras obras de más de 20'000 m2 de construcción o 30'000 m2 de terreno			MIA

2.7 De la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal

El artículo 10 señala que *"El Distrito Federal se divide en 16 Demarcaciones Territoriales denominadas. Fracción VII: "Gustavo A. Madero."*

El artículo 15 establece que *"El Jefe de Gobierno se auxiliará en el ejercicio de sus atribuciones, que comprenden el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, en los términos de ésta ley, de las siguientes dependencias:"*

Fracción II *"Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda"*

Fracción IV *"Secretaría del Medio Ambiente"*

El artículo 24 dispone que *"A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda corresponde el despacho de las materias relativas a la reordenación y desarrollo urbano, así como la promoción inmobiliaria. Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones:"*

Fracción X *"Proponer y vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la tramitación de permisos, autorizaciones y licencias previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como aquellos relativos al uso del suelo"*

El artículo 26 establece que *"A la Secretaría del Medio Ambiente corresponde la formulación, ejecución y evaluación de la política del Distrito Federal en materia ambiental y de recursos naturales. Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones:"*

Fracción XI *"Evaluar y, en su caso, autorizar las manifestaciones de impacto ambiental y estudios de riesgo en términos de lo que establece la Ley Ambiental del Distrito Federal"*

El artículo 39 dispone que *"Corresponde a los titulares de los Órganos Político-Administrativos de cada demarcación territorial:"*

Fracción II *"Expedir licencias para ejecutar obras de construcción, ampliación, reparación o demolición de edificaciones o instalaciones o realizar obras de construcción, reparación y mejoramiento de instalaciones subterráneas, con apego a la normatividad correspondiente"*

Fracción III *"Otorgar licencias de fusión, subdivisión, relotificación, de conjunto y de condominios; así como autorizar los números oficiales y alineamientos, con apego a la normatividad correspondiente"*

2.8 Del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, 1987

El Programa establecía lo siguiente:

El predio de referencia se encontraba ubicado en zonificación IV .5, lo cual significa que el uso de suelo permitido era para industria vecina con intensidad baja, hasta 1.5 veces el área del terreno.

2.9 Del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, 1996

El Programa establece para la colonia D. M- Nacional, lo siguiente:

"ZONAS DE INDUSTRIA. Existen varios polígonos industriales. Este uso representaba el 5% del área total de la delegación y para 1996 representa ya el 6% de su superficie. Estos polígonos se ubican en las siguientes colonias: (...) D.M. Nacional (...)."

"Los principales establecimientos industriales se encuentran concentrados en la delegación en dos zonas básicamente una ubicada al poniente, entre calzada Vallejo y Av. de los Cien Metros y la otra el Oriente en la colonia Granjas Modernas y DM Nacional, entre calzada Talismán y Calzada San Juan de Aragón"

Presenta la siguiente tabla que compara el uso de suelo entre el programa delegacional anterior y el vigente





No.	Colonia	Programa Parcial 1987	Programa Delegacional 1996
51	D. M. Nacional	IV (industria vecina), 1.5 (intensidad de construcción), con AV (área verde)	INDUSTRIAL 3/90, HM 4/25, HC 3/20, H 5/30

3. OBSERVACIONES, PRUEBAS Y RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

3.1. DE LA COMPETENCIA DE LA PROCURADURÍA.

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal es competente para pronunciarse sobre los hechos motivo de la Actuación de Oficio referida en el punto 1.1 del apartado de Hechos de la presente Resolución, toda vez que se trata de supuestos previstos en la legislación ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, de conformidad con el artículo 2º fracciones IV y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

3.2. DEL DOMICILIO EN EL QUE SE UBICA EL PROYECTO.

La nota periodística publicada el día 2 de junio del 2004, hace referencia a un predio ubicado en calzada San Juan de Aragón, Colonia San Pedro el Chico, Delegación Gustavo A. Madero; sin embargo, durante el recorrido realizado por personal de esta Entidad el día 29 de junio del 2004 y de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se encontró que el predio se localiza en la Colonia D. M. Nacional, sobre la avenida San Juan de Aragón número 544.

La ubicación del predio en la Colonia D. M. Nacional coincide con los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 56771 expedido el 16 de noviembre de 1999, 60105 expedido el 1 de diciembre de 1999, 21119 expedido el 26 de abril del 2001 y TYDO1145/2001 expedido el 11 de mayo del 2001, así como con la Licencia de Subdivisión folio 10/2001, la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 448/32001 y la Licencia de Conjunto SLUS-C/01-10/2001/07 con fecha de expedición del 5 de junio del 2001.

Por lo antes señalado, se aclara que el domicilio real del predio relacionado con los hechos materia de estudio se ubica en la calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero en esta Ciudad de México, Distrito Federal.

3.3. DEL USO DEL SUELO.

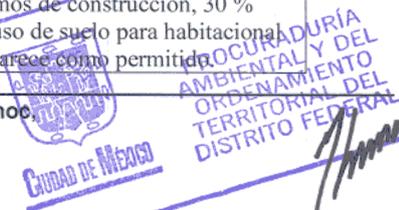
3.3.1 ZONIFICACIÓN

Según la nota periodística, para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, se otorgaron Licencias de Construcción para construir 630 departamentos distribuidos en 21 edificios de 5 niveles, pese a que el uso de suelo es industrial.

Sin embargo, de acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, descrito en el numeral 1.8 de la presente Resolución, la zonificación que le corresponde al terreno es H5/30 (habitacional, 5 niveles de construcción, 30 % de área libre permeable), esto según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, vigente a partir del año de 1997.

Información que coincide con la proporcionada por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, descrito en el numeral 1.5 de la presente Resolución, en el sentido de que existen los siguientes Certificados de Zonificación para Usos de Suelo Específico, los cuales fueron emitidos para el domicilio de referencia:

Certificados de Zonificación para Usos de Suelo Específico	Uso Anterior	Uso Solicitado	determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación:
folio 56771 expedido el 16 de noviembre de 1999	Industrial	Habitacional	H5/30 (habitacional 5 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para habitacional en una superficie de 200'000 m2 aparece como permitido





Folio 60105 expedido el 1 de diciembre de 1999	Industrial	Habitacional	H5/30 (habitacional 5 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para habitacional en una superficie de 200'000 m2 aparece como permitido.
folio 21119 expedido el 26 de abril del 2001	No lo señala	No lo señala	H5/30 (habitacional 5 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para vivienda en una superficie de 60'000 m2 aparece como permitido.
folio TYDO1145/2001 expedido el 11 de mayo del 2001	Industrial	Habitacional	H5/30 (habitacional 5 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para habitacional en una superficie de 60'000 m2 aparece como permitido.

Considerando la información plasmada en los Certificados de Uso de Suelo antes citados, así como las respuestas de la Delegación Gustavo A. Madero y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, las cuales se emitieron en concordancia con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, se desprende que el Uso de Suelo que se le asigna actualmente al predio ubicado en calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero es habitacional.

Cabe señalar, que en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero versión 1987, el uso del suelo del predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, se clasificaba como industrial de baja densidad.

Aunado a lo anterior, en los mismos Certificados de Zonificación se indica que el Uso de Suelo que tenía el domicilio de referencia era industrial, lo que significa que es a partir del actual Programa Delegacional de Desarrollo Urbano publicado el 12 de mayo de 1997, cuando se le asigna al predio un uso sólo habitacional.

En este sentido, es menester indicar que a partir del 12 de mayo de 1997, fecha en que fue publicado el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, el Uso del Suelo del predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, es habitacional y no industrial, por lo que en el trámite de los Certificados de Zonificación del Uso de Suelo antes mencionados, se solicitó el Uso del Suelo habitacional, mismo que fue otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, determinando que dicho predio se ubica en zonificación H5/30 lo cual significa que el uso permitido es habitacional, con la posibilidad de construir edificaciones de un máximo de 5 niveles, debiendo dejar un 30 % mínimo de área libre de la superficie del predio.

3.3.2 NORMAS DE ORDENACIÓN GENERAL

De acuerdo con el estudio jurídico realizado por la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, las Normas de Ordenación General que aplican son las siguientes:

11. Cálculo de Número de Viviendas.

En este rubro, es menester acotar que para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, el promovente del proyecto presentó ante la autoridad respectiva el estudio de impacto urbano, obteniendo el dictamen positivo respectivo, el cual planeaba una construcción de 2'460 viviendas, mismas que se autorizaron.

26. Normas para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, indica que en la colonia D. M. Nacional aplica la Norma de Ordenación General 26, aplicándole un 25 % de área libre, además de que de 41 hasta 60 viviendas le aplica la exención del 50 % de cajones de estacionamiento, por lo que al pretenderse la construcción de 2'460 viviendas, le correspondería la construcción de 1'230 cajones; sin embargo, de acuerdo con las autorizaciones en materia de impacto ambiental y urbano, el proyecto pretende la construcción de 1'967 cajones de estacionamiento.

3.4 DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO.

El Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero DGAM/DGODU/1166/2004 de fecha 16 de julio del 2004, la solicitud de Licencia de Subdivisión al oficio.

Medellín No. 202, Cuarto Piso, Col. Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc,
México, Distrito Federal. Teléfonos: 5265 0780 ext. 1201 y 1202



indica que el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero de 111'313.33 m² de superficie se subdivide en dos fracciones, una de 80'703.83 m² y la otra de 30'609.50 m², así como el oficio sin número, de fecha 23 de abril del 2003, mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano autoriza la Licencia de Subdivisión número SLUS/SD-03/2001/07, para subdividir en dos fracciones el predio, en los términos solicitados.

Cabe señalar, que en la superficie del predio se encontraron las siguientes diferencias:

Documento Oficial	Superficie Total del Terreno
Dictamen favorable al estudio de impacto urbano número 03 CO 03/03 000/1230 de fecha 25 de febrero del 2000.	12'761.00 m ²
	12'761.00 m ²
	98'420.00 m ²
Resolución Administrativa SMA/DGPCC/DPE/07761/2000 de fecha 11 de abril del 2000, referente a la autorización en materia de Impacto Ambiental.	112'733.69 m ²

No obstante lo anterior, es necesario aclarar que en los trámites para obtener la Licencia de Subdivisión el promovente presentó la escritura de rectificación de medidas y linderos número 90'247, libro 202 de fecha 5 de abril del 2001 pasada ante la fe del Notario Público 58 del Distrito Federal, estableciéndose una superficie total de 111'313.33 m², como superficie real del predio a partir del 5 de abril del 2001.

Debido a lo anterior, los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Específico folios 21119 y TYDO1145/2001, expedidos con fechas 26 de abril y 11 de mayo del 2001, respectivamente, se emitieron para la fracción I del predio antes referido, cuya superficie total del terreno es de 30'609.50 m².

De la información anterior se desprende que el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero con una superficie total de 111'313.33 m² se subdividió en dos fracciones, una de 80'703.83 m² y otra de 30'609.50 m².

3.5 RESPECTO DE LAS AUTORIZACIONES OBTENIDAS.

3.5.1 IMPACTO URBANO

El oficio número 03 CO 03/03 000/1230 de fecha 25 de febrero del 2000, emitido por el Director General de Administración Urbana contiene el dictamen favorable del estudio de impacto urbano para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, donde se autoriza la construcción de 2'460 viviendas de interés social en 82 edificios de 5 niveles, constando de 6 departamentos por nivel y con una superficie total de construcción de 148'294.22 m².

3.5.2 IMPACTO AMBIENTAL

La Resolución Administrativa número SMA/DGPCC/DPE/07761/2000 de fecha 11 de abril del 2000, emitida por la entonces Dirección General de Prevención y Control de la Contaminación (actualmente Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental), otorga la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "San Juan 1" en el predio ubicado en el número 544 de la Calzada San Juan de Aragón, Colonia D. M. Nacional de la Delegación Gustavo A. Madero, donde se autoriza la construcción de 2'460 viviendas en 82 edificios de 5 niveles, constando de 6 departamentos por nivel y con una superficie total de construcción de 148'641.42 m².

3.5.3 LICENCIA DE CONJUNTO

Mediante oficio número DGAM/DGODU/1166/2004, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, proporcionó a esta Entidad, copia de la Licencia de Conjunto número SLUS-C/01-10/2001/07 folio 001/01 con fecha de expedición 5 de junio de 2001 y 3 años de vigencia, misma que se otorgó para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, considerando los siguientes documentos:





Licencias de Construcción número SLUS-C/01/01/2001/01, SLUS-C/01/02/2001/07, SLUS-C/01/03/2001/01, SLUS-C/01/04/2001/01, SLUS-C/01/05/2001/01, SLUS-C/01/06/2001/01, SLUS-C/01/07/2001/01, SLUS-C/01/08/2001/01, SLUS-C/01/09/2001/01, SLUS-C/01/10/2001/01; Dictamen de Impacto Urbano número 03 CO03/03/000/1230 de fecha 25 de febrero del 2000; Resolución de Impacto Ambiental número SMA/DGPCC/DPE/07761/2000 de fecha 11 de abril del 2000; Dictamen de Vialidad número DGPV-1312/DV-SE-1405/00 de fecha 14 de julio del 2000; Factibilidad de Servicios número GDF-DGCOH/01 F-0189 30490 de fecha 4 de junio del 2001.

La Licencia de Conjunto de referencia se emitió para el predio de 30'609.50 m² ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, donde se autoriza la construcción de 600 viviendas de interés social en 20 edificios de 5 niveles, constando de 6 departamentos por nivel y con una superficie total de construcción de 35'719.80 m².

De la información analizada en los apartados denominados superficie del predio, impacto urbano e impacto ambiental de la sección autorizaciones obtenidas de esta Resolución, se desprende que la Licencia de Conjunto que otorgó la Delegación Gustavo A. Madero, corresponde a la fracción I del terreno subdividido con superficie de 30'609.50 m², situación que coincide con lo observado en la visita realizada por personal de esta Entidad el 29 de junio de 2004, donde se encontró una Unidad Habitacional con edificios de 5 niveles concluida y habitada, mientras que al poniente de dicho predio sobre la avenida San Juan de Aragón se apreció un terreno delimitado con una malla ciclónica cubierta con plástico negro, el cual tiene una caseta de control peatonal y vehicular, con el número 544 Bis en el extremo izquierdo del terreno.

Aunado a lo anterior, se desprende que se autorizó la construcción de 600 viviendas de un total de 2'460 viviendas que amparan las autorizaciones número 03 CO 03/03 000/1230 de fecha 25 de febrero del 2000 y SMA/DGPCC/DPE/07761/2000 de fecha 11 de abril del 2000.

3.6. DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA FRACCIÓN II.

De la información proporcionada por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, que forma parte del expediente motivo de la presente investigación, se desprende que hasta el 23 de agosto del 2004, en la fracción II del predio de 80'703.83 m² de superficie, ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, no se había realizado construcción alguna. De igual forma la Delegación Gustavo A. Madero no proporcionó información a esta Entidad sobre trámite alguno el inicio del trámite referente al manifiesto de construcción respectivo que permita la realización de obras en dicho terreno.

Ahora bien, al solicitarles a las autoridades delegacionales los documentos que ampararan las construcciones en el predio que se estudia, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero solo remitió en el oficio DGAM/DGODU/1166/2004 copia de los documentos que amparan la construcción en la fracción I de dicho predio. Lo anterior, nos hace suponer la inexistencia, por lo menos al 23 de agosto del 2004, de una autorización o registro para realizar algún tipo de construcción o edificación en la fracción II del predio relacionado con los hechos investigados, en consecuencia hasta en tanto los interesados no promuevan el manifiesto de construcción ante la autoridad competente de la Delegación Gustavo A. Madero, no se deben iniciar trabajos de construcción en el multicitado terreno.

Ante tales antecedentes, tenemos que la construcción en la fracción II del predio de referencia podría completar el número de viviendas autorizadas tanto en materia de impacto urbano como de impacto ambiental, esto es, se cuenta con las autorizaciones necesarias para, además de las ya existentes, construir 1'800 viviendas en 62 edificios de 5 niveles, constando de 6 departamentos por nivel y con una superficie total de construcción de 112'574.42 m². Sin embargo, tal construcción no debe iniciarse hasta en tanto los interesados cuenten con la manifestación de construcción correspondiente.

3.7. CONCLUSIONES DEL EXPEDIENTE.

3.7.1 El uso de suelo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero para las dos fracciones del predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero es habitacional.

3.7.2 El predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, Colonia D. M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero subdividió en dos fracciones; encontrándose en la fracción I una unidad habitacional totalmente concluida y habitada, constando de 600 viviendas.

Medellín No. 202, Cuarto Piso, Col. Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc,
México, Distrito Federal. Teléfonos: 5265 0780 ext. 1201 y 1202

Página 12 de 13

Medellín No. 202, Cuarto Piso, Col. Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc,
México, Distrito Federal. Teléfonos: 5265 0780 ext. 1201 y 1202

Página 13 de 13

