Expediente: PAOT-2012-726-SOT-348

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de agosto de dos mil trece. ----------

La Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-726-SOT-348, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha dieciséis de abril de dos mil doce, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta institución *"(...)LA INMOBILIARIA "GRUPO NOVO CASAS SA DE CV" ESTA CONSTRUYENDO (...) 320 VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS) A 6 NIVELES CON ESTACIONAMIENTO, EL USO DE SUELO ES DE HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA Y SOLO PERMITE LA CONSTRUCCIÓN DE MÁXIMO 3 NIVELES ASI COMO UNICAMENTE 52 VIVIENDAS EN ESE TERRENO, ADEMAS NO CUENTA CON ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO NI ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (...)"*. ------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veintitrés de abril de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, impacto urbano y ambiental por obra realizada en calle José de la Luz Rosas, número 14, colonia Constitución de la República, Delegación Gustavo A. Madero, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2012-726-SOT-348, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía correo de fecha treinta de abril de dos mil doce. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de referencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, los días cuatro de mayo de dos mil doce, veintisiete de marzo y veintiséis de agosto de dos mil trece, en las inmediaciones del predio de referencia, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha cuatro de mayo de dos mil doce: ----------

"(...) Se observa el predio objeto de denuncia, que tiene el cartel sobre la calle José de la Luz Rosas el cual dice: "Licencia de Construcción Especial Demolición, Calzada San Juan

de Aragón, no. 322, col. Constitución de la República, Delegación Gustavo A. Madero. Registros: SLIU/006/009/2012/07 vigencia 12 de junio de 2012, DRO 1529 José Alemán Gonzáles". Sobre la misma calle se aprecian tapiales de madera color verde, observándose dese un espacio de la puerta que al interior hubo una demolición, sin que haya actualmente material de la misma. Sobre Calzada Sn. Juan de Aragón se observa una manta promocional de "Novo Casas" teléfono 57570503 y 30965252" (...). ----------

Acta circunstanciada de fecha veintisiete de marzo de dos mil trece: ----------

"(...) se observa el predio objeto de investigación con una construcción en la parte trasera que es de planta baja y 5 niveles, la cual tiene sellos de suspensión de actividades SV/INVEA/O/35/2013 impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero, asimismo cuenta con letrero de Manifestación de Construcción Tipo B RGMB-0026-07-2012 con vencimiento 05 de julio de 2015. Durante la presente no se observa actividades de construcción (...)". ----

Acta circunstanciada de fecha veintiséis de agosto de dos mil trece: ----------

"(...) se observa el predio de referencia con sellos de suspensión de trabajos en los portones de acceso a dicho inmueble. Los sellos de referencia son impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero con procedimiento SV/INVEA/O/35/2013. Asimismo se observa la obra de 5 niveles más planta baja, no se observa actividades de construcción (...)". ----------

De igual forma, en la diligencia de fecha cuatro de mayo de dos mil doce, se notificó el oficio de fecha veintitrés de abril de dos mil doce, por medio del cual se hace del conocimiento al propietario y/o Director Responsable de Obra el objeto de esta denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción conducentes. En tal virtud, mediante acta de comparecencia de fecha nueve de mayo de dos mil doce, una persona que se ostentó como representante o autorizada, señaló que el proyecto consta de dos etapas de construcción por lo que tramitarían el impacto ambiental y el urbano al momento de construir la segunda etapa. Adicionalmente, en esa misma fecha se presentó escrito signado por el representante de Evaluación Residencial S.A de C.V, con el que se anexó los siguientes documentos: ----------

- Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número oficial con folio CONSALINU 741-05-11.-------
- Aviso de Demolición con número de folio 03014/2012. ----------
- Oficio de fecha 09 de marzo de 2012, dirigido al Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------
- Solicitud y Licencia de Construcción Especial para demolición con folio 023-03-12. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 35107-181VAVA11 de fecha de expedición del 05 de agosto de 2011. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en línea del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 35107-181VAVA11 de fecha de expedición del 05 de

agosto de 2011, el cual se encuentra digitalizado en la página *web* de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

En este sentido, en fecha nueve de mayo de dos mil doce, se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, remitir los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo de fechas 2011-07-22 y 2011-08-02 para el predio objeto de investigación. Al respecto, esa Dirección General remitió vía internet los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con números de folios 35107-181VAVA11 y 33365-181VAVA11 de fechas de expedición cinco de agosto y veintiséis de julio de dos mil once. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-1368-2013 de fecha diecisiete de abril de dos mil trece se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de referencia, informar si cuenta con antecedente de resolución de impacto urbano para el predio de referencia. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGAU/7540/2013 recibido en fecha veinte de mayo de dos mil doce, esa Dirección General informó que cuenta con solicitud de Dictamen de Impacto Urbano para llevar acabo un conjunto habitacional de 242 viviendas. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2616-2012 de fecha veintidós de mayo de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si cuenta con antecedente de Constancia de Alineamiento y número oficial, Solicitud y Licencia de Construcción Especial con número de folio 023-03-12, folio SLIU/006/009/2012/07 de fecha 20 de marzo de 2012, así como si se ha iniciado trámite de Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia y en su caso corroborar previo a su autorización que se cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 35107-181VAVA11, de fecha de expedición 05 de agosto de 2011, por lo que hace a la Norma General de Ordenación número 19 y a la obligación de contar con dictamen de impacto ambiental. En respuesta, mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/0534/2012 recibido en fecha once de junio de dos mil doce, esa Dirección general remitió las documentales antes referidas e informó que a esa fecha la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbano no ha recibido trámite de registro de manifestación de Construcción. ----------

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-1366-2013 de fecha diecisiete de abril de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero informar si la obra de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio RGMB-0026-07-12, resolución de impacto ambiental, de impacto urbano y memoria descriptiva del proyecto. En respuesta, mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/1551/2013 recibido en fecha tres de mayo de dos mil trece, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana de la Delegación de referencia remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción con folio RGMB-0026-07-12 y memoria descriptiva, informando que no cuenta con antecedente de resolución de impacto ambiental y de impacto urbano. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-1367-2013 y PAOT-05-300/300-2476-2013 de fechas diecisiete de abril y nueve de julio de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero informar el estado que guarda el procedimiento SV/IVEA/O/35/2013, así como las razones de hecho y derecho que motivaron la imposición de dicho estado. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1365-2013 de fecha diecisiete de abril de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si cuente con antecedente de resolución de impacto ambiental, así como aviso de demolición para el predio de referencia. En respuesta, mediante oficio DEIA/328/2013 recibido en fecha veinte de mayo de dos mil trece, la Directora de Evaluación de Impacto Ambiental informó que para dicho inmueble cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental 009304/2013, solicitud de Constancia de Alineamiento y número oficial, plan de manejo de residuos sólidos y memoria descriptiva. ----------

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-2477-2013 de fecha nueve de julio de dos mil trece, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal valorar la realización de acciones de inspección y vigilancia a fin de ordenar el cumplimiento del artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal. ----------

Mediante oficio de fecha ocho de junio de dos mil doce, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, dicho oficio fue notificado vía correo electrónico de fecha ocho de junio de dos mil doce. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, impacto urbano y ambiental por las actividades realizadas en el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón, número 322, colonia Constitución de la República, Delegación Gustavo A. Madero.----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de Planeación del desarrollo urbano. ----------

El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, el cual, de acuerdo con la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitida el 26 de enero del 2010, tiene competencia en materia de verificación, por tal motivo es el facultado en practicar visitas de verificación administrativa entre otras materias en desarrollo urbano y uso de suelo de conformidad con el artículo 7 apartado A, fracción I inciso d) de la Ley de referencia. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto del predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón, número 322, colonia Constitución de la República, Delegación Gustavo A. Madero, resultando que tiene la zonificación HM 4/20/Z (Habitacional Mixto, 4 niveles, 20% de área libre, con 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes), que concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Mina, Eje 5 norte Calzada San Juan de Aragón, Río Guadalupe, Av. 412 G'-V de Avenida Hidalgo a Avenida Central, en la que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010, se permite el uso de suelo para vivienda plurifamiliar en cuatro niveles. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días veintisiete de marzo y veintiséis de agosto de dos mil trece, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una construcción de cinco niveles más planta baja. ----------

En este sentido, de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el predio de referencia cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 33365-181VAVA11 de fecha de expedición del 26 de julio de 2011, el cual señala para el predio de referencia la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", misma que permite la construcción de hasta 320 departamentos en una superficie máxima de construcción de 16,748.80 m^2 en el total del predio.----------

Es de señalar, que dicha zonificación es concedida por la Norma General de Ordenación número 26, señala que dicha norma es aplicada para construcción de vivienda cuyo precio final de venta sea de 20 o 30 veces el salario mínimo anualizado, determinándose tres territorios el Distrito Federal, de los cuales

el predio objeto de investigación se ubica en el segundo territorio (área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico) por lo que se otorga la zonificación H6/20. ----------

De lo anterior, se desprende que en el predio de referencia se permite la construcción de hasta 340 viviendas en 06 niveles, de conformidad con la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" a través del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 33365-181VAVA11. En tal virtud, corresponde a la Dirección General Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Distrito Federal informar si se presentó previo a su expedición la respectiva corrida financiera y en el caso que no cuente con la misma, deberá realizar las acciones que resulten *procedentes* para que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría inicie procedimiento administrativo de revocación respecto al Certificado de referencia informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo. ----------

Impacto Urbano

La Ley de Desarrollo Urbano señala en el artículo 3, fracción VIII, que se entiendo por Dictamen el resultado de la evaluación técnico–jurídica emitida por la autoridad competente, respecto de un asunto sometido a su análisis, así en la fracción XIV del mismo artículo, establece que impacto urbano, es la influencia o alteración que causa una obra pública o privada en el entorno en el que se ubica. ----------

Asimismo, el artículo 63 de la Ley antes citada, establece que las construcciones que requieran dictamen de impacto urbano se sujetarán a las disposiciones que establezca el reglamento de la Ley en mención. ----------

De la misma forma, el artículo 93 de esa Ley, señala que el reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. ----------

En este sentido, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, señala en su artículo 76 que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. ----------

Además, el artículo 77 del Reglamento en mención establece los supuestos en que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, siendo los proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción, de uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción, de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción, estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo, crematorios y los señalados en la Norma de Ordenación General número 10. Así mismo, ese artículo señala que para los proyectos de uso habitacional, uso no habitacional y usos mixtos, el

estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Por su parte, la Norma General de Ordenación No. 19, referente al Estudio de Impacto Urbano, señala que previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, siendo estos proyectos de vivienda con más de 10,000 m^2 de construcción; proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m^2 de construcción; proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m^2); estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo; proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m^2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m^2 de construcción; proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000m^2 de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m^2 de construcción; crematorios y proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. ----------

En este sentido, la Norma General antes referida, señala que en los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días veintisiete de marzo y veintiséis de agosto de dos mil trece, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una construcción de cinco niveles más planta baja. ----------

En este sentido, de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el predio de referencia cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 33365-181VAVA11 de fecha de expedición del 26 de julio de 2011, el cual permite la construcción de hasta 320 departamentos en una superficie máxima de construcción de 16,748.80 m^2 en el total del predio, indicando además la aplicación de la Norma General de Ordenación número 19. ----------

Por lo que, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si cuenta con antecedente de resolución de impacto urbano para el predio de referencia. En respuesta, esa Dirección General informó mediante oficio SEDUVI/DGAU/7540/2013 que cuenta con solicitud de Dictamen de Impacto Urbano para llevar acabo un conjunto habitacional de 242 viviendas. ----------

Al respecto, mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/1551/2013 la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana de la Delegación Gustavo A. Madero remitió copia simple del Registro de

Manifestación de Construcción con folio RGMB-0026-07-12 para la construcción de 92 viviendas en una superficie total de construir de 7,400.50 m^2, informando que no cuenta con antecedente de resolución de impacto urbano. ----------

De lo anterior, se desprende que la construcción de referencia cuenta con solicitud de Dictamen de Impacto Urbano para llevar acabo un conjunto habitacional de 242 viviendas, por lo que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar el resultado de la evaluación de impacto urbano para dicho inmueble. ----------

Impacto Ambiental

La Ley Ambiental del Distrito Federal señala en el artículo 44 que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Así mismo, el artículo 46 de dicho ordenamiento establece las obras y actividades que requieren dicha autorización, entre las que se encuentra en la fracción XVI, las obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional. ----------

Por su parte, el artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal señala que quienes pretendan realizar alguna obra prevista en dicho artículo, previamente a su ejecución se requerirá obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría. En este sentido, el inciso N) del artículo de referencia establece que las obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional requerirán autorización de Impacto Ambiental. ----------

Además, el artículo 72 del Reglamento de referencia, señala que la Secretaría podrá determinar plazos de ejecución para la realización de las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y cierre o clausura de la obra o actividad, teniendo en consideración el programa de ejecución propuesto en la manifestación de impacto ambiental o informe preventivo presentado por el promovente, el cual sino diera inicio a la preparación del sitio o construcción de la obra o actividad en el plazo fijado por la autoridad, la autorización otorgada perderá su vigencia, en cuyo caso podrá solicitar a ésta su revalidación con quince días hábiles de anticipación al vencimiento del plazo determinado, explicando las razones por las cuales no fue posible su inicio, manifestando si el proyecto ha sido modificado y si las características del predio continúan siendo las mismas que dieron sustento a la autorización. ----------

Cabe señalar que, dentro de las atribuciones de la Secretaría del Medio Ambiente, está en vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, así como la observancia de las resoluciones previstas en el mismo, e imponer las sanciones y demás medidas de control y de seguridad necesarias, con arreglo a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, lo anterior de acuerdo al artículo 4 fracción V del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días veintisiete de marzo y veintiséis de agosto de dos mil trece, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una construcción de cinco niveles más planta baja. ----------

En tal virtud, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal informar si cuente con antecedente de resolución de impacto ambiental. A lo que mediante oficio DEIA/328/2013, remitió las documentales que integran el expediente DEIA-DCA-0567/2013 sin que se cuente con dictamen de impacto ambiental. ----------

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro ciado se desprende Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 33365-181VAVA11 de fecha de expedición del 26 de julio de 2011, el cual permite la construcción de hasta 320 departamentos en una superficie máxima de construcción de 16,748.80 m^2, así como oficio SEDUVI/DGAU/7540/2013 mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que cuenta con solicitud de Dictamen de Impacto Urbano para llevar acabo un conjunto habitacional de 242 viviendas. ----------

De lo anterior, se desprende que la construcción de referencia no cuenta con dictamen de impacto ambiental, sin embargo derivado del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 33365-181VAVA11 de fecha de expedición del 26 de julio de 2011 y del oficio SEDUVI/DGAU/7540/2013 se infiere que se realizará una construcción de 242 a 320 viviendas, razón por lo cual, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal valorar la realización de acciones de inspección y vigilancia a fin de vigilar el cumplimiento del artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal, por lo que corresponde a esa Dirección Ejecutiva informar el resultado de su procedimiento. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- La construcción ubicada en Calzada San Juan de Aragón, número 322, colonia Constitución de la República, Delegación Gustavo A. Madero tiene una zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", de conformidad con el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 33365-181VAVA11. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Distrito Federal informar si se presentó la respectiva corrida financiera y en caso que contrario, realizar las acciones que resulten procedentes para que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría inicie procedimiento administrativo de revocación respecto al Certificado de referencia. ----------

- En materia de impacto urbano, la construcción de referencia cuenta con solicitud de Dictamen de Impacto Urbano para llevar acabo un conjunto habitacional de 242 viviendas, por lo que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar el resultado de la evaluación de impacto urbano para dicho inmueble. ----------

- En materia de impacto ambiental la construcción de referencia no cuenta con dictamen de impacto ambiental, sin embargo de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende que se realizará una construcción de 242 a 320 viviendas. Al respecto, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal valorar la realización de acciones de inspección y vigilancia a fin de vigilar el cumplimiento del artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal, por lo que corresponde a esa Dirección Ejecutiva informar el resultado de su procedimiento. ------

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

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

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

PRIMERO.-.La construcción ubicada en Calzada San Juan de Aragón, número 322, colonia Constitución de la República, Delegación Gustavo A. Madero tiene una zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". Por lo que, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Distrito Federal informar si se presentó la respectiva corrida financiera y en caso que contrario, realizar las acciones que resulten procedentes para que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría inicie procedimiento administrativo de revocación respecto al Certificado de referencia. ----------

SEGUNDO.- En materia de impacto urbano, la construcción de referencia cuenta con solicitud de Dictamen de Impacto Urbano para llevar acabo un conjunto habitacional de 242 viviendas, por lo que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar el resultado de la evaluación de impacto urbano para dicho inmueble. ----------

TERCERO.- En materia de impacto ambiental la construcción de referencia no cuenta con dictamen de impacto ambiental, por lo que, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal valorar la realización de acciones de inspección y

vigilancia a fin de vigilar el cumplimiento del artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal. Al respecto, corresponde a esa Dirección Ejecutiva informar el resultado de su procedimiento. ----------

CUARTO.- 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. ----------

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

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

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar**.- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico

CMRR/MARM/VEBP