Expediente: PAOT-2011-2261-SOT-1070

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de marzo de dos mil doce. ----------

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 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-2261-SOT-070, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintinueve de noviembre de dos mil once, 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 presunta contravención al uso de suelo y falta de licencias y permisos para la construcción que se realiza en Calle del Malecón, Residencial esquina avenida Acueducto de Guadalupe S/n, Acueducto de Guadalupe Gustavo A. Madero, esta construcción comprende una torre de departamentos, sin embargo no se contempla licencia de construcción, asimismo, dicha construcción generará demasiado impacto urbano en la zona, así como tránsito vehicular (...)"* . ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha siete de diciembre de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto a la presunta contravención en materia de uso de suelo, construcción e impacto urbano por la construcción de departamentos ubicados en calle del Malecón, esquina con Avenida Acueducto de Guadalupe, Colonia Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2011-2261-SOT-1070; el acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico de fecha nueve de diciembre de dos mil once. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de fecha siete de diciembre de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, en fecha trece de diciembre de dos mil once, en las inmediaciones del predio ubicado en calle del Malecón, esquina con Avenida Acueducto de Guadalupe, Colonia Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hace constar, lo siguiente: ----------

"(...) *Se realizó llamada con la persona denunciante, toda vez que en la calle del Malecón no se observa ninguna construcción, siendo la construcción objeto de esta denuncia la que se encuentra en la calle de la Marea esquina con Av. Acueducto de Guadalupe, información proporcionada por el denunciante. Se observa una construcción de PB y 2 niveles, se observa que tiene letrero de "Licencia de Construcción de obra Nueva RGAM 003 03 10 uso H 3/20, propietario José María Yáñez Gómez, DRO. Arq. Jorge Cabiedes Sánchez, ubicación de la Marea no. 4, colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación GAM, vigencia 05 marzo 2010 al 05 de marzo 2012; se observan andamios, vigas de madera, tarimas, tabique negro, grava sobre la vía pública, así como dos tocón en la banqueta y un letrero de sindicato Nacional de trabajadores de la industria de la construcción, así como letrero de "se vende previa cita 04455100727519" se observa tapiales de madera sobre avenida acueducto de guadalupe*(...)". ----------

De igual forma, en la diligencia antes mencionada, se notificó el oficio de ocho de diciembre de dos mil once, por medio del cual se hace del conocimiento al propietario, responsable, administrador y/o Director Responsable de la Obra de referencia, la materia objeto de investigación y se le solicitó que aportara como elementos de convicción el Certificado de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Registro de la Manifestación de Construcción, memoria descriptiva, planos arquitectónicos, constancia de alineamiento y número oficial. ----------

En virtud de lo anterior, en fecha quince de diciembre de dos mil once, se presentó escrito al que se anexan copias simples del Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Específico y Factibilidades con folio 29402-1-83YAJO09, de fecha de expedición 12 de junio de 2009; solicitud y constancia de alineamiento y número oficial folio 534/2009, manifestación de construcción folio RGAM-003-03-10 con sus recibos de pagos, oficio DM/1167/09 por medio del cual el Director de Mejoramiento Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, autoriza el derribo de tres árboles frente al predio ubicado.----------

En este sentido, en fecha veinte de diciembre de dos mil doce, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta en línea del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, con número de folio 29402-1-83YAJO09, de fecha de expedición 12 de junio de 2009, constatándose que el mismo se encuentra digitalizado en la página *web* de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

Derivado del reconocimiento de hechos de fecha 13 de diciembre de 2011, en el que se observó material de construcción sobre la banqueta, mediante oficio PAOT-05-300/300-6612-2011, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil once, se solicitó al director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, implementar las acciones necesarias a fin de ordenar el retiro de todo aquello que obstruya el libre tránsito peatonal. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-6609-2011, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Mejoramiento Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, corroborar la existencia del oficio de autorización de derribo de tres sujetos forestales con

número de folio DMU/1167/09, de fecha 11 de septiembre de 2009, así como documental que acredite la restitución de árboles de acuerdo a la Norma Ambiental NADF001-RNAT-2006. Solicitud que se reiteró mediante oficio PAOT-05-300/300-884-2012, de fecha veintidós de febrero de dos mil doce. -----

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-6610-2011, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil once, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si la obra de referencia cuenta con Manifestación de Construcción tipo B, folio RGMA 003 03 10, Recibo de pago por concepto de aprovechamientos para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, Memoria Descriptiva, Planos Arquitectónicos y Constancia de Alineamiento y Número Oficial. ----------

En respuesta, en fecha tres de febrero de dos mil doce, esta Subprocuraduría recibió el oficio DGAM/DGODU/0061/2012, mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, remitió copia simple de los siguientes documentales para el predio de referencia: ----------

- Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RGMB-003-03-10 con vigencia del 05 de marzo de 2010 al 05 de marzo de 2012. ----------
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 534/2010. ---------
- Memora Arquitectónica Descriptiva y de Instalaciones. ----------
- Recibos de pago de aprovechamientos para realizar las acciones de prevención y mitigación para compensar las alteraciones o afectaciones al ambiente y para prevenir, modificar o compensar los efectos de impacto vial. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6611-2011, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, informar si la obra de referencia, cuenta con visto bueno de vialidad, emitido por esa Secretaría. ----------

Al respeto, el primero de febrero de dos mil doce, esta Subprocuraduría recibió el oficio DGPV-286/DV-SE-193/12, mediante el cual la Dirección citada en el párrafo que antecede, informó que en los archivos de esa Dirección no se ha recibido solicitud alguna ni emitido ningún dictamen, autorización u opinión Técnica en materia de vialidad para el predio de referencia y que el Órgano Político-Administrativo en Gustavo A. Madero, tiene dentro de sus atribuciones y facultades, posterior al Registro de la Manifestación de Construcción, vigilar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades correspondiente. ----------

Mediante oficio de fecha veintisiete de enero 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, notificado vía correo electrónico de fecha treinta de enero de dos mil doce. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

RESPECTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Como se mencionó en el Capítulo titulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atiende, se refieren a la posible contravención en materia de uso de suelo, construcción e impacto ambiental urbano por la obra ubicada en calle de la Marea, número 4, colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Del 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.------

De conformidad con la definición establecida en el artículo 3 fracción XXI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las Normas de Ordenación son las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

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 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. ----------

Así mismo, el artículo 125 del Reglamento de la Ley en referencia, establece la clasificación de los certificados de zonificación, dentro de los cuales se establece, en la fracción II, el Certificado Único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, el cual es el documento integrado con las

opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso de suelo para conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día trece de diciembre de dos mil once, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, documental pública que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas que, desde el espacio público se observó la existencia de una construcción de tres niveles en etapa de acabados, con un letrero de información que refería un uso de suelo H3/20. ----------

De esta forma, 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 calle de la Marea, número 4, colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, resultado que la zonificación que le aplica al mismo es H/3/30B (Habitacional, 3 niveles, 30% área libre, densidad baja, con superficie máxima de construcción 445 m^2). ----------

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Específico y Factibilidades con folio 29402-1-83YAJO09, de fecha de expedición 12 de junio de 2009, el cual fue consultado en la página *web* de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constatándose que el mismo se encuentra digitalizado en dicha página y establece lo siguiente: ----------

- De acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federa los días 07 y 10 de abril de 1997, vigente al momento de la expedición de dicho certificado, determina para el inmueble de referencia la zonificación H3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) en el cual el uso para vivienda está permitido. ----------
- De acuerdo a las opiniones y dictámenes técnicos emitidos por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal, hacen constar que las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, vialidad y uso de suelo para la construcción de hasta 04 viviendas en una superficie máxima de construcción de 504.21 m^2 en el total del predio. ----------

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría establece que no existe contravención a las disposiciones en materia de uso de suelo, por la construcción realizada en calle de la Marea, número 4, colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, toda vez que el Certificado

Único de Zonificación de Uso del suelo Específico y Factibilidades con folio 29402-1-83YAJO09, permite la construcción de hasta 04 viviendas en 03 niveles en una superficie máxima de construcción de 504.21 m^2, con un 20% de área libre, datos que corresponden al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RGMB-003-03-10, memoria descriptiva y los niveles observados en el reconocimiento de hechos de fecha 13 de diciembre de 2011. ----------

De la Construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal refiere 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.---------

El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, señala en su artículo 47 que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Así mismo, el artículo 51 y 52 del reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. ----------

Además, el artículo 53 del mismo ordenamiento, señala los requisitos que se deben cumplir para la manifestación de construcción tipo B y tipo C, entre los cuales se encuentran entregar los comprobantes de pago de los derechos correspondientes; constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio; dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, para el caso de construcciones que requieran la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, la solicitud y comprobante del pago de derechos a que se refiere el artículo 128 de este Reglamento; presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental, para los casos señalados en la fracción III del artículo 51 de este Reglamento, y presentar acuse de recibo del aviso de ejecución de obras ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas.----------

Por su parte el artículo 64 del reglamento en referencia señala que dentro de los 15 días hábiles anteriores al vencimiento de la vigencia del registro de manifestación de construcción, el interesado, en caso necesario, debe presentar ante la Delegación o autoridad competente el aviso de prórroga en el

formato establecido por la Administración, presentada la solicitud correspondiente, la Delegación debe resolver la prórroga dentro de los tres días hábiles siguientes. ----------

Además, el artículo 188 de dicho reglamento establece que los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por la Delegación, durante los horarios y bajo las condiciones que fije en cada caso. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día trece de diciembre de dos mil once, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, documental pública que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas que, desde el espacio público se observó la existencia de una construcción de tres niveles en etapa de acabados, con un letrero de información que refería Licencia de Construcción de Obra Nueva RGAM 003 03 10, y diverso material en la banqueta. ---

En tal virtud, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si la obra de referencia cuenta con Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva, Planos Arquitectónicos y Constancia de Alineamiento y Número Oficial. A lo que esa Dirección mediante oficio DGAM/DGODU/0061/2012, remitió copia simple de las documentales solicitadas. ----------

En este sentido, del análisis comparativo realizado de la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RGMB-003-03-10 con vigencia del 05 de marzo de 2010 al 05 de marzo de 2012 y la Memora Arquitectónica Descriptiva y de Instalaciones con lo asentado en el acta de reconocimiento de hechos de fecha 13 de diciembre de 2011, se desprende que dicha construcción consta de 04 viviendas en 03 niveles, en una superficie por construir de 504m^2, con un área libre de 42.66 m^2 (20.30%), datos coincidentes con la zonificación establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Específico y Factibilidades con folio 29402-1-83YAJO09, de fecha de expedición 12 de junio de 2009. ---

Además, del mismo análisis se desprende que la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RGMB-003-03-10, con vigencia del 05 de marzo de 2010 al 05 de marzo de 2012, se encuentra al momento de la emisión de la presente resolución sin vigencia, por lo que esta Subprocuraduría considera que a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero le corresponde corroborar que dicha obra cuente con el Aviso de Prorroga o Aviso de Terminación de Obra, previstos en los artículos 64 y 65 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y en caso contrario, realizar acciones correspondientes a fin de imponer la clausura de la obra por tener un registro de manifestación de construcción sin vigencia, tal y como lo prevé el artículo 249 fracción VIII de ese Reglamento. ----------

De igual forma, esta Subprocuraduría considera que le corresponde a esa Dirección General Jurídica y de Gobierno, vigilar el cumplimiento del artículo 188 del Reglamento en mención, que prevé que los materiales de construcción no podrán impedir el paso de peatones, y en su caso imponer la multa correspondiente prevista en el artículo 251 fracción I b) de ese Reglamento, toda vez que en el reconocimiento de hechos de fecha 13 de diciembre de 2011, se observó diverso material en la vía pública, lo cual fue informado a esa Dirección General mediante oficio correspondiente. ----------

Del 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. Además, aquellas zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán susceptibles para otorgar autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente. ----------

Para el caso que nos ocupa, derivado del análisis del análisis de la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RGMB-003-03-10, la Memora Arquitectónica Descriptiva y de Instalaciones y el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Específico y Factibilidades con folio 29402-1-83YAJO09, de fecha de expedición 12 de junio de 2009, se desprende que la superficie total por construir para el predio ubicado en calle de la Marea, número 4, colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, es de 504m^2. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción en cuestión no se encuentra comprendida en el supuesto señalado en el artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Norma General de Ordenación No. 19, toda vez que dicha obra habitacional no es mayor a los 10,000 m^2 de construcción previstos en esos ordenamientos. Por tal motivo, esta Subprocuraduría considera que no existen contravenciones en materia de impacto urbano. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- La construcción realizada en la calle de la Marea, número 4, colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Específico y Factibilidades con folio 29402-1-83YAJO09, de fecha de expedición

12 de junio de 2009, el cual establece que el predio de referencia tiene una la zonificación H3/20 (Habitacional, 03 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) y una superficie máxima de construcción de 504-21 m^2, de donde se concluye que no contraviene la normatividad en materia de uso de suelo. ----------

- En materia de construcción, se desprende que la obra de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RGMB-003-03-10, vigente del 05 de marzo de 2010 al 05 de marzo de 2012. Por lo que, considerando que en el reconocimiento de hechos de fecha 13 de diciembre de 2011, se observó que dicha construcción se encuentra en etapa de acabados, esta Subprocuraduría solicita que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, corrobore que dicha obra cuente con Aviso de Prorroga o Aviso de Terminación de Obra, previstos en los artículos 64 y 65 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y en caso contrario, realizar acciones correspondientes a fin de imponer la clausura de la obra por tener un registro de manifestación de construcción sin vigencia, tal y como lo prevé el artículo 249 fracción VIII de ese Reglamento, además esa Dirección deberá vigilar el cumplimiento del artículo 188 y en su caso imponer la multa correspondiente prevista en el artículo 251 fracción I b) del Reglamento en mención, toda vez que en el mismo reconocimiento se observó diverso material en la vía pública. ----------

- En materia de impacto urbano, la construcción de referencia, no se ubica en el supuesto señalado en el artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y la Norma General de Ordenación No. 19, por lo tanto no requiere Autorización de Impacto Urbano. ----------

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.- De acuerdo a las documentales integradas en el expediente al rubro citado, la construcción ubicada en la calle de la Marea, número 4, colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, no contraviene la normatividad aplicable en materia de uso de suelo, En materia de impacto urbano, dicha construcción no se ubica en el supuesto señalado en el artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y la Norma General de Ordenación No. 19, por lo que no está obligada a obtener autorización en la materia de impacto urbano. ----------

SEGUNDO.- De las documentales que integran el expediente se desprende que la obra de construcción cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RGMB-003-03-10, actualmente sin vigencia, el cuerpo constructivo en etapa de acabados y con material en la vía pública. Por lo que esta Subprocuraduría solicitará a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, corroborar que dicha obra cuente con Aviso de Prorroga o Aviso de Terminación de Obra y en su caso realice las acciones procedentes para garantizar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

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

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado Licenciado José Luis Guerrero Mendoza, Encargado de la Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

C.c.p. Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

CRC/EBP