ACUSE

PAOT

PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: PAOT-2005-AO-30-SOT-12 Y ACUMULADOS PAOT-2005-628-SOT-326 Y PAOT-2005-725-SOT-358

México, Distrito Federal; a veinticuatro de febrero del dos mil seis. ----------

V I S T O para resolver el procedimiento administrativo de actuación de oficio PAOT-2005-AO-30-SOT-12, así como los expedientes administrativos PAOT-2005-628-SOT-326 Y PAOT-2005-725-SOT-358 instaurados con motivo de la Actuación de Oficio iniciada por esta Procuraduría y de las denuncias presentadas ante esta Procuraduría por personas que no otorgaron el consentimiento para la publicación de sus datos personales, y ----------

---------- **R E S U L T A N D O** ----------

P R I M E R O.- Que mediante el oficio número 2289/DGPYC/05, de fecha siete de septiembre de dos mil cinco, emitido por la Dirección General de Concertación Política y Atención Social y Ciudadana de la Secretaría de Gobierno del Distrito Federal, esta Procuraduría tuvo conocimiento de las obras que se están llevando a cabo en la calle Cuauhtémoc No. 4, colonia Tizapán, delegación Álvaro Obregón. Por lo que se realizó reconocimiento de los hechos en donde se observó lo siguiente:----------

> *"una construcción a base de marcos rígidos de vigas de acero con tres niveles de altura. En este momento se está soldando la losacero a la estructura, que aparentemente será para los entrepisos. La construcción consta de dos cuerpos con dimensiones aproximadas de 50 por 60 metros cada uno. Desde el acceso de la obra se observa que el predio en el que se encuentra la construcción tiene dimensiones aproximadas de 100 por 100 metros" (sic).* ----------

SEGUNDO.- Que con fecha veintidós de septiembre del año dos mil cinco, el Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, determinó a través de Acuerdo de misma fecha, el inicio de la actuación de oficio No. PAOT-2005-AO-30, respecto a las obras de construcción que se realizan en el inmueble ubicado en calle Cuauhtémoc No. 4, colonia Tizapán, delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ----------

T E R C E R O.- Que mediante acuerdo de fecha tres de octubre de dos mil cinco, se radicó la actuación de oficio en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de esta Entidad, bajo el número de expediente PAOT-2005-AO-30-SOT-12. --------

C U A R T O.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/2029/2005, de fecha diez de octubre de dos mil cinco, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, si se presentó en esa Dirección General la Manifestación de Impacto Ambiental y Evaluación del Estudio de Impacto Urbano, así como si la construcción referida cuenta con Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Q U I N T O.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/2030/2005, de fecha diez de octubre de dos mil cinco, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si se ha ingresado solicitud de Estudio de Impacto Urbano para el predio de referencia, y en su caso, si se ha emitido la resolución correspondiente. ----------

S E X T O.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/2027/2005, de fecha diez de octubre de dos mil cinco, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informara si se ha emitido Resolución en materia de Impacto Ambiental para el predio de referencia, y en su caso, se realicen las acciones de inspección, así como de vigilancia. ----------

S É P T I M O.- Que mediante oficio número DGDU.05/DCDURT/1282, recibido en esta Subprocuraduría el día dieciocho de octubre de dos mil cinco, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó a esta Entidad que en el archivo correspondiente de la citada Dirección, no obra expediente alguno para el trámite de Estudio de Impacto Urbano en el domicilio ubicado en calle Cuauhtémoc No. 4, colonia Tizapán, delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ----------

O C T A V O.- Que mediante oficio número DDU/CLC/UDLC/2834/2005, recibido el día veintiséis de octubre de dos mil cinco, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó a esta Entidad que con fecha trece de julio de dos mil cinco, se registró ante Ventanilla Única de esa Delegación, Manifestación de Construcción con No. de folio 4646 "C", para construir Jardín de Niños y Primaria en una superficie de 16,906 m2, de los cuales 4950 m^2 son para la escuela en 3 niveles sobre la banqueta y 11,446 m^2 para estacionamiento en 2 sótanos; asimismo señala que no se requiere de la presentación de la manifestación de Impacto Ambiental y Evaluación de Estudio de Impacto Urbano, por no encontrarse en alguno de los supuestos señalados en el artículo 77 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en relación a la visita de verificación solicitada se informó que se iniciará en su momento "en virtud de que el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

con el aviso de Manifestación de Terminación de Obra, se realizará la inspección para constatar que la obra se haya ejecutado en apego al proyecto presentado y sin contravenir las disposiciones del citado Reglamento" (sic). ----------

N O V E N O.- Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día primero de noviembre de dos mil cinco, una persona que no otorgó el consentimiento para la publicación de sus datos, denuncia que "en el predio ubicado en calle Cuauhtémoc No. 4, colonia Tizapán, delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, aproximadamente desde el mes de febrero del dos mil cuatro, la constructora Harshaw-Juárez, está realizando una construcción de un plantel escolar, hasta donde se tiene conocimiento sería un jardín de niños y escuela primaria privados, en una superficie de 25,000 metros cuadrados, 4952.47 metros cuadrados para el plantel escolar y 11,446 metros cuadrados de sótano para estacionamiento, [...] en contravención con lo previsto en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal" (sic). ----------

D É C I M O.- Que mediante acuerdo de fecha siete de noviembre de dos mil cinco, esta Subprocuraduría con fundamento en los artículos 5° fracciones I y III, 24 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, 1°, 5° fracción IV, 12 fracciones I, II, III y 25 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, admitió a trámite la presente denuncia, en virtud de que la misma cumple con los requisitos previstos en la legislación aplicable lo cual fue informado al denunciante así como el trámite seguido a su denuncia mediante oficio número PAOT/SPOT/2349/2005.----------

D E C I M O P R I M E R O.- Que mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/2350/2005, de fecha siete de noviembre de dos mil cinco, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, información respecto a la expedición de algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, para el predio ubicado en calle Cuauhtémoc No. 4, colonia Tizapán, delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ----------

D E C I M O S E G U N D O.- Que mediante oficio número DIR-DPAOT-1317/2005, recibido en esta Subprocuraduría el día veinticuatro de noviembre de dos mil cinco, la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que en esa Dirección General se encuentra en evaluación la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General del proyecto denominado "Colegio Sheldon", ubicado en calle Cuauhtémoc No. 4, colonia Tizapán, delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad,

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad, información respecto a la emisión de dictamen u opinión respecto a la factibilidad de la construcción ubicada en calle Cuauhtémoc No. 4, colonia Tizapán, delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ----------

D E C I M O S E X T O.- Que mediante acuerdo de fecha nueve de diciembre de dos mil cinco, esta Subprocuraduría con fundamento en los artículos 5° fracciones I y III, 24 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, 1°, 5° fracción IV, 12 fracciones I, II, III y 25 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, admitió a trámite la presente denuncia, en virtud de que la misma cumple con los requisitos previstos en la legislación aplicable lo cual fue informado al denunciante así como el trámite seguido a su denuncia mediante oficio número PAOT/SPOT/2724/2005.----------

D E C I M O S É P T I M O.- Que mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/2767/2005, de fecha catorce de diciembre de dos mil cinco, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la delegación Álvaro Obregón, se realicen las acciones de verificación para constatar que la obra se haya ejecutado en apego al proyecto presentado y sin contravenir las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

D E C I M O C T A V O.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/04/2006, de fecha dos de enero de dos mil seis, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informara sobre el resultado de la visita realizada al lugar denunciado.----------

D E C I M O N O V E N O.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/DAIDOT/ 37/2005, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre el avance de la investigación realizada para la atención de la denuncia.----------

V I G É S I M O.- Que con fecha veinticuatro de enero del año en curso, se le notificó al representante legal de la empresa denunciada el oficio número PAOTDF/SPOT/2028/2005, en el que se le informa sobre las obligaciones que debe cumplir en materia de construcciones, otorgándole un plazo de 6 días para que presente las pruebas que a su derecho convenga.----------

V I G É S I M O P R I M E R O.- Que con fecha veinticuatro de enero del año en curso, el C. Gerardo Cortés Jiménez, presentó en las instalaciones de esta

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Entidad, copia del testimonio de la escritura pública número 23,375, pasada ante la fe del Lic. Alejandro del Valle Palazuelos, Notario Público número 149.----------

V I G É S I M O S E G U N D O.- Que con fecha primero de febrero del año en curso, el C. Gerardo Cortés Jiménez, presentó en las instalaciones de esta Subprocuraduría copia de diferentes documentales.----------

V I G É S I M O T E R C E R O.- Que mediante oficio número SMA/DGRVA/DIR/ 00745/2006, recibido el día tres de febrero de dos seis, la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó a esta Subprocuraduría sobre la Manifestación de Impacto Ambiental autorizada de manera condicional para el inmueble denunciado.----------

V I G É S I M O C U A R T O.- Que mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría el día veintisiete de febrero de dos mil seis, el C. Gerardo Cortés Jiménez, presentó ante esta Subprocuraduría documentos sobre el inmueble en estudio.----------

---------- **C O N S I D E R A N D O**----------

I.- Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 40, 47, 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 1°, 2°, 5° fracciones I, IV, X y XXVIII, 6° fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, II, XII, XVI y XVIII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 1°, 5° fracción IV y 12 fracciones I, II y XXI; y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, y 6° fracción IV y 11 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

Reconocimiento de Hechos

II.- Que en la actuación de oficio iniciada en esta Entidad por presuntas irregularidades en materia de construcción en el domicilio ubicado en Cuauhtémoc número 4, colonia Tizapan, en Álvaro Obregón, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos, levantando el acta circunstanciada correspondiente, documental pública, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 34 y 35 de su Reglamento, en la que se asentó lo siguiente:----------

> *"se observa una construcción a base de marcos rígidos de vigas de acero con tres niveles de altura. En este momento se está soldando la losacero a la estructura, que aparentemente será para los entrepisos. La construcción consta de dos cuerpos con dimensiones aproximadas de 50 por 60 metros cada uno. Desde el acceso de la obra se observa que el predio en el que se encuentra la construcción tiene dimensiones aproximadas de 100 por 100 metros" (sic).* ----------

De lo asentado en el acta referida, se desprende que en el domicilio en estudio, existe una obra en construcción que consta hasta el momento de 3 niveles, cuyas dimensiones son de aproximadamente cien metros por cien metros.----------

Uso de suelo

III.- Que de acuerdo con el artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas de desarrollo urbano constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y son el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal. Todas las personas, ya sean físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de estos programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, tal como se establece en el artículo 22 de la citada Ley. Asimismo, el artículo 88 del mismo ordenamiento, dispone que el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, podrá expedir certificaciones de zonificación para uso específico, certificaciones de zonificación para usos de suelo permitidos, certificaciones de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y, a partir de las reformas del veintinueve de enero de dos mil cuatro, certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades.-------

En este sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado el día diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y siete en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, establece que el uso de suelo para el predio denunciado es E 3/30 (Equipamiento con 3 niveles permitidos y 30 % de área libre), en el cual se permiten entre otros usos jardínes de niños, escuelas primaria, escuela secundaria, escuela preparatoria y estacionamientos públicos.---

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente se desprende la existencia del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, folio 22686, emitido el día veinticuatro de mayo de dos mil cinco, por el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, en el que certifica que el predio ubicado en la calle Cuauhtémoc número 4, colonia Tizapan, en la Delegación Álvaro Obregón, se localiza en la zonificación referida en el párrafo inmediato anterior, en donde los usos de jardín de niños, escuelas primaria, secundaria y preparatoria aparece permitido.----------

De lo cual se deduce que en cuanto al uso de suelo que se le pretende dar al inmueble motivo del presente procedimiento administrativo, no existen violaciones a la normatividad aplicable, pues en la zonificación que le corresponde, se encuentra permitido lo que se pretende construir.----------

Construcción

VI. Que el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar ante la Delegación correspondiente, la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial; el artículo 51 fracción III del mismo Reglamento establece que se requiere Manifestación de Construcción tipo C, para proyectos que serán destinados para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m^2 o más de 10,000 m^2 con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, debiendo presentar certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, memoria descriptiva, dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, entre otros.----------

En el caso en particular, el predio denunciado cuenta con la Manifestación de Construcción tipo "C", folio número 4646/004C, para un jardín de niños, escuela primaria y estacionamiento público, en una superficie de 12,357.07 metros cuadrados, en tres niveles, cuya área libre es de 10,409.52 metros cuadrados, es decir el 84.23% del total de la superficie del predio. La superficie total para construir es de 16,398.47 metros cuadrados, de los cuales 11,446.00 metros cuadrados corresponden a un estacionamiento cubierto, con 292 cajones de estacionamiento.----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Cabe señalar que esta Subprocuraduría requirió a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, información respecto a si el predio ubicado en la calle Cuauhtémoc número 4, colonia Tizapan, en la Delegación Álvaro Obregón, cuanta con la Manifestación de Construcción correspondiente, a lo cual la referida Dirección General informó lo siguiente:---------

> *"con fecha 13 de julio de 2005 se registró ante Ventanilla Única de esta Delegación con folio No. 4646 C para construir Jardín de Niños y Primaria en una superficie de 16, 906.00 m2, de los cuales 4,950 m2 son para la escuela en 3 niveles sobre banqueta y 11,446.00m2 para estacionamiento en 2 sótanos"*----------

De lo anterior se desprende que las obras motivo del presente estudio, cuentan con la debida manifestación de construcción que ampara la edificación únicamente para 16,398.47 m^2, de lo cual 11,446.00 m^2 corresponden a estacionamiento que será construido en sótano, por lo que 4952.47 metros cuadrados corresponden al kinder y primaria.----------

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría requirió a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, realizar visita de verificación administrativa para corroborar que las actividades que se están llevando a cabo se ajusten a las características que en su caso se hayan registrado previamente.----------

En respuesta a esta petición la referida Dirección General, informó lo siguiente:-----

> *"la verificación solicitada se iniciará en su momento, en virtud de que el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que con el aviso de Manifestación de Terminación de Obra, se realizará la inspección para constatar que la obra se haya ejecutado en apego al proyecto presentado y sin contravenir las disposiciones del mencionado Reglamento".*----------

En este sentido, es importante señalar que conforme al artículo 3° fracción VI del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las visitas de verificación en esta materia se practicarán con la finalidad de que **durante el proceso de ejecución se compruebe que la obra se ajuste a las características previamente registradas** en la manifestación de construcción, así como en los documentos que deben acompañar la referida manifestación.----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

En concordancia a ello, la fracción VII del mismo ordenamiento, prevé que se acordarán las medidas que resulten procedentes en relación con las edificaciones, que entre otras cuestiones, causen molestias.----------

Con base en lo anterior, y tomando en cuenta que en el caso de la construcción en estudio, se actualizan los supuestos previstos en las disposiciones citadas, se le reiteró a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, que en uso de las facultades conferidas en los ordenamientos aplicables, ordene se inicie el procedimiento de verificación correspondiente, con el objeto de corroborar que las actividades que se están llevando a cabo en el predio en cuestión se ajusten a las características que en su caso se hayan registrado previamente.----------

Al respecto de las constancias que obran en el expediente, se desprende que con fecha trece de enero del año en curso, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, realizó visita de verificación a la construcción en estudio, levantando acta de visita, con número de folio de la orden 005/06, dentro del expediente 005/UDIO/06; por lo que es facultad de la referida Dirección General emitir la Resolución que recaiga al procedimiento de verificación iniciado a la construcción investigada.----------

Impacto urbano.

V.- Respecto al impacto urbano, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal menciona en su artículo 77 fracción II que se requiere Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano–Ambiental para la obtención de autorización, Licencia o Registro de Manifestación, cuando se pretenda ejecutar algún proyecto de uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción.----------

Asimismo, señala que para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III del artículo 77 de la Ley de referencia, que en el caso en estudio aplica la fracción II, 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; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos.----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Cabe precisar que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, mediante el oficio señalado en el Resultando Octavo de la presente Resolución, informó que la obra denunciada no requiere presentar Manifestación de Impacto Ambiental y Evaluación de Estudio de Impacto Urbano.----------

Esto es así, porque tal como se señaló en el Considerando inmediato anterior, la obra que nos ocupa consta de una construcción de 16,398.47 m^2-, sin embargo 11,446.00 m^2 forman parte del estacionamiento que se ubica en dos niveles de sótano, por lo tanto no forman parte de la cuantificación para determinar si requiere el impacto urbano, esto significa que solo 4952.47 metros cuadrados que corresponden al kinder y primaria, son los que se van a cuantificar.----------

Por lo anterior, la construcción sujeta al presente procedimiento, no requiere presentar Estudio de Impacto Urbano, en virtud de que no rebasa los 5000 metros cuadrados de construcción, requeridos por el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que la parte cuantificable en este caso es de 4952.47 metros cuadrados.----------

En este orden de ideas, el artículo 61 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece lo siguiente:----------

> *"Las personas físicas o morales que deseen realizar cualquier construcción, ampliación, reparación o modificación de una obra en términos de lo señalado en el presente artículo, deberán responder de cualquier impacto."*----------

Es decir, se deberá responder de cualquier impacto, no solo en el caso de realizar la construcción, sino también cuando se pretenda **realizar la ampliación de una obra**; por lo tanto en el caso de que se pretenda ampliar la construcción en más de 47.53 metros cuadrados que es la diferencia de los 5000 m^2 y los 4952.47 m^2 que se va construir, se requerirá presentar el estudio de impacto urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, para su respectiva evaluación.----------

Impacto Ambiental

VI.- Que el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal, señala en su artículo 6, inciso N) que requerirán de Evaluación de Impacto Ambiental las obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional. ----------

Asimismo, el mismo artículo 6 apartado D) fracción II numeral 133 señala que también se requerirá la Evaluación de Impacto Ambiental cuando se trate de una construcción y operación de planteles educativos que consideren la instalación de laboratorios o talleres.----------

Cabe precisar que en el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal, no se presenta la posibilidad de que los metros cuadrados construidos de estacionamiento por debajo de nivel de banqueta se puedan exceptuar para la contabilidad de los metros cuadros necesarios para requerir el Impacto Ambiental.-

En este sentido, se le solicitó a la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, mediante el oficio señalado en el Resultando Sexto de la presente resolución, informara si se ha emitido Resolución en materia de Impacto Ambiental para el predio de referencia, y en su caso, se realicen las acciones de inspección, así como de vigilancia. ----------

Sobre el particular, la referida Dirección General mediante el oficio señalado en el Resultando Vigésimo Tercero de la presente resolución, documental pública, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 34 y 35 de su Reglamento, informó que se emitió resolución administrativa número SMA/DGRVA/DIR/0460/2006, el día veintitrés de enero del año en curso, en la que se otorgó a la empresa Harshaw Juárez, S.A. de C.V. a través del Lic. Gerardo Antonio Cortés Jiménez, en su calidad de representante legal, autorización condicionada en materia de impacto ambiental, para realizar el proyecto denominado "Colegio Sheldon", consistente en la construcción y operación de una escuela que impartirá los siguientes niveles educativos: estimulación temprana, prematernal, kinder y primaria, comprendiendo los servicios sanitarios de aulas, laboratorios, oficinas administrativas, cafetería, servicios sanitarios y estacionamiento, y que consta de la construcción de un edificio con planta baja, primer nivel, segundo nivel, azotea y dos estacionamientos con cuatro rampas de acceso.----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Cabe señalar que en el Considerando IV de la referida resolución de Impacto Ambiental, la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal señala lo siguiente:----------

> *"el predio donde se pretende la realización del proyecto denominado Colegio Sheldon, se localiza en la zonificación normativa E3/30 (Equipamiento público y privado, tres niveles máximo de construcción, treinta por ciento mínimo de área libre), por lo que los impactos ambientales negativos generados son poco significativos, siempre y cuando se apliquen las medidas de mitigación, prevención y compensación propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General, así como las que determine esta autoridad ambiental".*----------

Asimismo, en el Resolutivo Primero de la citada Resolución, se señala que se otorga autorización condicionada en materia de impacto ambiental; no obstante, en el Considerando LXXVIII de la misma Resolución Administrativa, se determinó que la empresa en estudio, incumplió con los artículos 60 de la Ley Ambiental del Distrito Federal y 90 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, al iniciar las obras del proyecto denominado "Colegio Sheldon", sin haber obtenido previamente la autorización en materia de impacto ambiental, por lo que la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, le impuso una multa de $93,600.00 (noventa y tres mil seiscientos pesos, 00/100 M.N.), equivalentes a dos mil días de salario mínimo del año dos mil cinco, en el Distrito Federal.----------

En este sentido, el artículo 60 de la Ley Ambiental del Distrito Federal establece que:

> *"La persona que construya una obra nueva, amplíe una existente, o explote recursos naturales sin contar previamente con la autorización de impacto ambiental respectiva o que contando con ésta incumpla los requisitos y condiciones establecidos en la misma o en esta Ley, estará obligada a reparar los daños ambientales que con tal motivo hubiere causado a los recursos naturales o al ambiente, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones respectivas."*----------

Al respecto, en el Considerando LXXII de la Resolución de Impacto Ambiental en cuestión, se determina que en virtud de que la empresa "Harshaw Juárez, S.A. de C.V.", expresó que se suspenderían los trabajos de construcción del Colegio Sheldon y a que el predio se encuentra inmersa en una zonificación urbanizada, la

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal no consideró necesaria la aplicación de medidas de seguridad.----------

De lo antes señalado se desprende que el proyecto de construcción del Colegio Sheldon, cumple con los requisitos necesarios para que se le autorice el impacto ambiental; sin embargo, en virtud de que la empresa constructora inició las obras antes de haber sido autorizadas por la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal, fue acreedora a una multa por haber violado los artículos 60 de la Ley Ambiental del Distrito Federal y 90 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.----------

Vialidad

VII.- Respecto a las cuestiones viales, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad, información respecto a la emisión de algún dictamen u opinión sobre factibilidad de la construcción ubicada en Cuauhtémoc número 4, colonia Tizapán en la Delegación Álvaro Obregón.----------

En respuesta a dicha solicitud, la Dirección General antes referida, informó que emitió opinión de factibilidad vial para el referido proyecto, mediante oficio DGPV-688-DV-SE-653/05 del quince de abril de dos mil cinco, en el trámite del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, donde se condicionó a presentar y aprobar un estudio de vialidad ante la Secretaría de Transporte y Vialidad, así como a incrementar en un 20% la demanda de cajones de estacionamiento.----------

Derivado de la opinión técnica mencionada, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, expidió el Certificado de Uso de Suelo con el folio 3066, de fecha siete de julio de dos mil cinco, conteniendo las condiciones de la Secretaría de Transporte y Vialidad.----------

Derivado de lo anterior, el promotor del desarrollo escolar presentó a la Secretaría de Transporte y Vialidad el estudio solicitado, del cual se generó el oficio DV-SE-1865/05 donde se requirió complementar y corregir la siguiente información:---------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

a) Incluir en el estudio y análisis la calle de Cuauhtémoc, con las intersecciones que correspondan, ya que es el límite norte de la zona de estudio.----------
b) Faltan las secciones transversales a cada 10 metros en la vialidad de acceso al predio (Río Magdalena y Cuauhtémoc). ----------
c) Corregir la parte del estudio donde existen diferencias en el número de carriles de Avenida Revolución. ----------
d) Corregir la parte del documento del estudio donde se hace referencia a un desarrollo habitacional y en el análisis de capacidad donde se refiere a la vialidad Río Mixcoac. ----------
e) Indicar las características del proyecto, incluyendo la demanda de cajones de estacionamiento, así como un plano del proyecto con los accesos y salidas del estacionamiento. ----------

En este sentido, de lo anterior se desprende que el proyecto en estudio cuenta con opinión condicionada por parte de la Secretaría de Transporte y Vialidad, a la presentación del estudio de vialidad, el cual fue presentado por la empresa constructora; sin embargo se le requirió complementar la información que proporcionó.----------

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, no se desprende elementos de pruebas de los cuales se pueda determinar que el requerimiento señalado en el párrafo inmediato anterior fue subsanado, por lo tanto, es necesario que la empresa complemente la información que le fue solicitada por la Secretaría de Transporte y Vialidad.----------

De acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores, se concluye que: ----------

a) El uso de suelo para el predio denunciado es E 3/30 (Equipamiento con 3 niveles permitidos y 30 % de área libre), en el cual se permiten entre otros usos jardínes de niños, escuelas primaria, escuela secundaria, escuela preparatoria y estacionamientos públicos.----------
b) El predio denunciado cuenta con la Manifestación de Construcción tipo "C", folio número 4646/004C, para un jardín de niños, escuela primaria y estacionamiento público, en una superficie de 12,357.07 metros cuadrados, en tres niveles, con una superficie total para construir de 16,398.47 metros cuadrados.----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

c) La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, realizó visita de verificación a la construcción en estudio; por lo que es facultad de la referida Dirección General emitir la Resolución que recaiga al procedimiento de verificación iniciado a la construcción investigada.----------

d) La obra denunciada no requiere presentar Estudio de Impacto Urbano, toda vez que las obras en estudio constan de una construcción de 16,398.47 m^2, sin embargo 11,446.00 m^2 forman parte del estacionamiento que se ubica en dos niveles de sótano, por lo tanto no forman parte de la cuantificación para determinar si requiere el impacto urbano, por lo que solo 4952.47 m^2 que corresponden al kinder y primaria, son los que se cuantifican.----------

e) En caso de que se pretenda ampliar la construcción y se rebasen los 5000 m^2, se requerirá presentar el estudio de impacto urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, para su respectiva evaluación.----------

f) El proyecto de construcción del Colegio Sheldon, cuenta con la autorización de impacto ambiental; sin embargo, en virtud de que la empresa constructora inició las obras antes de haber sido autorizadas por la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal, fue acreedora a una multa por haber violado los artículos 60 de la Ley Ambiental del Distrito Federal y 90 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.----------

g) El proyecto en estudio cuenta con opinión condicionada por parte de la Secretaría de Transporte y Vialidad; por lo que la empresa deberá entregar la información que le fue solicitada por la Secretaría de Transporte y Vialidad.----------

Por lo tanto, 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, es procedente tener por concluido el procedimiento iniciado en esta Procuraduría con motivo de la denuncia ciudadana, por lo que es de resolverse y se: ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

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

P R I M E R O.- Conforme a los motivos expuestos, se tiene por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

S E G U N D O.- Hágase del conocimiento la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal por ser de su interés. ----------

T E R C E R O.- Gírese oficio al C. Gerardo Antonio Cortés Jiménez, para que se le informe que es necesario que complemente la información que le fue solicitada por la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, y en caso de que ampliar la construcción en más de 47.53 m^2, deberá presentar el estudio de impacto urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal.----------

C U A R T O.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes, para que en el momento en que conozcan hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presenten la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

C U A R T O.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracción I, 6° fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 5° fracción IV del Reglamento del instrumento jurídico antes señalado. ----------

MA Cancino 14/07/06 Recibí - original

LMH/REMG/EGGH

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.