RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de enero de dos mil catorce. ----------

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-2013-IO-121-SOT-84, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha diez de septiembre de dos mil trece, esta Procuraduría tuvo conocimiento de presuntas contravenciones en materia de ordenamiento territorial por lo que hace al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/15211/2013 DGAU.13/DEIU/056/2013 expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para el predio ubicado en Avenida Jardín, número 257, Colonia Ampliación del Gas, Delegación Azcapotzalco. ----------

En este tenor, con fecha veinticuatro de septiembre de dos mil trece, el titular de esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, acordó el Inicio de la Investigación de Oficio con motivo de las presuntas contravenciones a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial en el inmueble ubicado de referencia.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Radicación de fecha nueve de octubre de dos mil trece, radico la investigación de oficio de mérito respecto a presuntas contravenciones en materia de impacto urbano y ambiental, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2013-IO-121-SOT-84. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del Acuerdo de referencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, el día cinco de noviembre de dos mil trece, en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida Jardín, número 257, Colonia Ampliación del Gas, Delegación Azcapotzalco, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha cinco de noviembre de dos mil trece: ----------

> "(...) *Se observa el predio de referencia con tapiales con propaganda del proyecto de construcción denominado "Puerta Jardín ". Asimismo en uno de los accesos se observa una manta con los datos de la obra: Manifestación de Construcción tipo "C" con número de folio FAZ-039-13 RAZC-059-13 con superficie total para construir de 75,504.30 m^2, octubre 2016. Durante la presente se puede observar el interior del inmueble el cual tiene un camión premezclado y una perforadora con 06 trabajadores, observándose que todavía no inician trabajos de excavación o cimentación o construcción. Asimismo solicitamos hablar con un encargado, atendiéndonos la Coordinadora de obra quien nos informa que todavía no inician actividades y que cuentan con todos las documentales* (...)".----------

De igual forma, en la diligencia antes mencionada, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-4169-2013 de fecha quince de octubre de dos mil trece, 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, en fecha trece de noviembre de dos mil trece, una persona que se ostentó como representación legal de CALERMI S.A de C.V., presentó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: ----------

- Oficio SEDEMA/DGRA/002849/2013 donde se obtuvo la resolución administrativa favorable y la autorización a la manifestación de Impacto Ambiental. ----------
- Oficio SEDUVI/DGAU/15211/2013 DGAU.13/DEIU/056/2013 donde se resolvió como positivo dictamen de estudio de Impacto Urbano. ----------
- Copia de la publicación en diario de circulación nacional con fecha cuatro de septiembre del dos mil trece del oficio SEDUVI/DGAU/15211/2013 DGAU.13/DEIU/056/2013. ----------
- Copia de Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con número de folio FAZ-039-13 expedida por la Delegación Azcapotzalco. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4167-2013 de fecha quince de octubre de dos mil trece se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria de Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental. En respuesta, mediante oficio SEDEMA/DGRA/004165/2013 recibido en fecha cinco de noviembre de dos mil trece, esa Dirección General remitió la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/002849/2013 de fecha doce de julio de dos mil trece.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4168-2013 de fecha quince de octubre de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, corroborar y remitir copia del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/15211/2011 DGAU.13./DEIU/056/2013, informando además si el predio de referencia cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/19257/2013 recibido en fecha treinta de octubre de dos mil trece, el Director de Operación Urbana y Licencias de esa Secretaría remitió Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/15211/2013 DGAU.13/DEIU/056/2013, de fecha veintitrés de agosto de dos mil trece,

así como el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17046-181MIAL12, de fecha de expedición del doce de julio 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 impacto urbano e impacto ambiental por las actividades realizadas en el predio ubicado en Avenida Jardín, número 257, Colonia Ampliación del Gas, Delegación Azcapotzalco. ----------

Es de señalar, que por las características del proyecto de construcción objeto de investigación y por las documentales que integran el expediente al rubro citado, resulta relevante realizar el análisis de las materias de uso de suelo y construcción. ----------

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. ----------

Ahora bien, el artículo 7 fracciones XVII y XIX de la Ley de referencia, establece que son atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, además de las que le confiere la Ley Orgánica del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, registrar y autorizar los polígonos de actuación. ----------

El artículo 108 del Reglamento en cita dispone que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, es quien resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación y cuando así lo requiera, solicitará las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas de mitigación de posibles impactos en el área de influencia. Asimismo, la Secretaría, de aprobar la constitución del polígono, ordenará su inscripción en el Registro, previo pago de derechos a cargo del solicitante. ----------

En este sentido, de acuerdo a lo establecido en el artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, el acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará el sistema de actuación que deba llevarse a cabo dentro del polígono y los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano. ----------

Aunado a esto, el artículo 114 del referido Reglamento infiere que el establecimiento de sistemas de actuación tendrá por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Los sistemas de actuación podrán ser privados, sociales y por cooperación, pudiéndose llevar a cabo en un ámbito de aplicación o en un polígono de actuación. La autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación, para cumplir con los objetivos y políticas de los programas. ----------

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 ubicado en Avenida Jardín, número 257, Colonia Ampliación del Gas, Delegación Azcapotzalco, resultando que tiene la zonificación HM 10/40/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles, 40% de área libre, densidad Z), en la que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, se permite el uso de suelo para permite una mezcla más diversa de usos de suelo, coexistiendo el uso habitacional con usos comerciales, de servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizo el día cinco de noviembre de dos mil trece, el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, de la que se desprende que en el predio de referencia se realizará la construcción de proyecto denominado "Puerta Jardín". ----------

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 17046-181MIAL12, de fecha de expedición del 12 de junio de 2012 el cual refiere para el predio de referencia la aprobación de la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada autorizada por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el libro V/2011 de Polígonos de Actuación, volumen uno, de fecha de inscripción del 18 de abril de 2011, para llevar a cabo una construcción de tres torres para uso de vivienda y comercio en planta baja, con una superficie total de construcción no podrá exceder de 69,411.05 m^2, un área libre de 4,435.16 m^2, sin que se pueda rebasar los 28 niveles de altura sobre el nivel de banqueta u 82.30 metros. ----------

Es importante indicar, que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción.----------

Aunado a lo anterior se realiza un análisis comparativo del Polígono de Aplicación Privado y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veinticuatro de septiembre de dos mil ocho: ----------

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco	POLIGONO DE ACTUACION	Observaciones
Superficie del predio	11,444.86 m^2	11,444.86 m^2	Sin observaciones
Niveles	10	28	Sin observaciones
Uso de Suelo	Habitacional, comercio y oficinas	Vivienda, estacionamiento y comercio	Sin observaciones
Superficie máxima de construcción	68,669.16 m^2	69,411.06 m^2	Se autorizó en el Polígono de Actuación Privada 741.9m^2 adicionales a lo permitido en el Programa Delegacional.
Área libre	4,577.94 m^2 (40%)	Del 1 al 4 nivel: 4,425.16m^2 (38.75%) Del 4 al 28 nivel: 7,419.08m^2 (64.82%)	El Polígono de Actuación Privada no respeta el 40% de área libre señalada en el Programa Delegacional.

De lo anterior, se desprende que en el Dictamen emitido para la Constitución de un Polígono de Actuación del predio de referencia autorizó el aumento de superficie máxima de construcción y disminución de superficie de área libre respecto a lo establecido en la zonificación HM 10/40/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles, 40% de área libre, densidad Z) señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, por lo que corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano informar cuales fueron los criterios para restringir el área libre y aumentar la superficie máxima de construcción, en el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el libro V/2011 de Polígonos de Actuación, volumen uno, de fecha de inscripción del 18 de abril de 2011. ----------

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 misma forma, en 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. ----------

El artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que requiere de dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes 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 el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizo el día cinco de noviembre de dos mil trece, el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, de la que se desprende que en el predio de referencia se realizará la construcción de proyecto denominado "Puerta Jardín". ----------

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/15211/2013 DGAU.13/DEIU/056/2013 de fecha quince de octubre de dos mil trece, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal impone las medidas de integración urbana correspondientes, autorizando así el proyecto denominado "Puerta Jardín", por lo que hace a lo siguiente: ----------

- Construcción de un conjunto habitacional de 644 viviendas y amenidades, con comercio en planta baja en 28 niveles y un sótano, con 988 cajones de estacionamiento. ----------

- Superficie total de construcción de 77,059.94 m^2, de la cual 7,648.88 m^2 es la superficie bajo nivel de banqueta y 69,411.06 m^2 es la superficie sobre el nivel de banqueta. ----------
- En planta baja, 1° y 2° nivel la superficie de desplante es de 7,009.70 m^2 (61.25%) y de superficie de área libre es de 4,435.16 m^2 (38.75%). ----------
- Del 3° al 28 ° nivel la superficie de desplante es de 4,025.78 m^2 (35.18%) y de superficie de área libre es de 7,419.08 m^2 (64.82%). ----------
- Equipamiento urbano en una superficie de 596.10 m^2 (5.20% de la superficie total del predio). ---
- En planta baja, nivel 1 y 2 para estacionamiento, comercio, escaleras y elevadores. ----------
- En el nivel 3 para viviendas y área de amenidades (ludoteca, cafetería, área de juegos, gimnasio y alberca). ----------
- En los niveles 4 y 5 para viviendas y área de amenidades (salón de eventos). ----------
- En los niveles 6 al 27 para viviendas. ----------

Es de señalar que del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano se desprende que se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 17046-181MIAL12, de fecha de expedición del 12 de junio de 2012 el cual señala que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008, al predio de referencia le aplica la zonificación HM/10/40/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Z). Adicionalmente, ese Certificado refiere la aprobación de la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, para llevar a cabo una construcción de tres torres para uso de vivienda y comercio en planta baja, sujeto a las siguientes condicionantes: ----------

- Superficie total de construcción no podrá exceder de 69,411.05 m^2, que corresponde a 6.06 veces a la área del terreno. ----------
- El proyecto se desarrollara en una superficie de área libre de 4,435.16 m^2 equivalente a 38.75% y una superficie de desplante de 7,009.70 m^2 equivalente a 61.25% de la superficie del predio, aplicable únicamente en los tres primeros niveles que serán exclusivamente de uso para estacionamiento de acuerdo a la norma general de ordenación No. 10 y el uso comercial en estos niveles no podrá superar el 50% de desplante de la superficie del predio. ----------
- A partir del 4 nivel hasta el 28 su desplante será de 4,025.78 m^2 equivalente al 35.18% y un área libre de 7,419.08 m^2 equivalente al 64.82% conforme a la normativa aplicable para los usos de vivienda. ----------
- No se podrá rebasar los 28 niveles de altura sobre el nivel de banqueta u 82.30 metros. ----------

De lo anterior, se desprende que el inmueble ubicado en Avenida Jardín, número 257, Colonia Ampliación del Gas, Delegación Azcapotzalco cuenta con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/15211/2013 DGAU.13/DEIU/056/2013; sin embargo del análisis del mismo se desprende que ese Dictamen contempla vivienda en el tercer nivel, lo cual es contrario a lo establecido en el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada que se cita en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 17046-181-MIAL12 de fecha 12 de junio de 2012, por lo que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal realizar las acciones pertinentes a fin de que el Dictamen de

Estudio de Impacto Urbano se ajuste a las condicionantes establecidas en el Polígono de Actuación antes señalado. ----------

Impacto Ambiental

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el 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 realizo el día cinco de noviembre de dos mil trece, el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, de la que se desprende que en el predio de referencia se realizará la construcción de proyecto denominado "Puerta Jardín". ----------

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende la Resolución Administrativa de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/002849/2013 de fecha doce de julio de dos mil trece, mediante el cual la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal autoriza condicionadamente la construcción del proyecto "Puerta Jardín" en el predio de referencia respecto a la construcción de vivienda y comercio en una superficie total de construcción de 77,059.94 m^2, de la cual 7,648.88 m^2 es la superficie bajo nivel de banqueta y 69,411.06 m^2 es la superficie sobre el nivel de banqueta, así mismo, dicha resolución señala que el Promovente presentó la Manifestación de Impacto Ambiental relativo a la construcción de un conjunto habitacional con comercio en planta baja, desarrollada en 05 torres con 28 niveles de altura y 01 sótano de estacionamiento. ----------

De igual forma, la Resolución de referencia señala que se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 17046-181MIAL12, de fecha de expedición del 12 de junio de 2012 el cual señala que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008, al predio de referencia le aplica la zonificación HM/10/40/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Z). Adicionalmente, ese Certificado refiere la aprobación de la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, para llevar a cabo una construcción de tres torres para uso de vivienda y comercio en planta baja, con una superficie total de construcción que no podrá exceder de 69,411.05 m^2. ----------

De lo anterior, se desprende que el inmueble de referencia cuenta con Resolución Administrativa de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/002849/2013, no obstante, no pasa desapercibida por esta Entidad que si bien la Resolución de referencia autoriza una superficie máxima de construcción de 69,411.05 m^2, conforme al Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada que se cita en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 17046-181-MIAL12, el proyecto de construcción presentado por el Promovente, señala la construcción de 05 torres de 28 niveles, mientras que el Polígono de Actuación de referencia autoriza la construcción de 03 torres, por lo que corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal realizar las acciones pertinentes a fin de que la Resolución Administrativa de Impacto Ambiental se ajuste a las condicionantes establecidas en el Polígono de Actuación antes señalado. ----------

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 artículo 47 del Reglamento de referencia, establece 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, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.----------

Así mismo, el artículo 51 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. ----------

Por su parte, el artículo 244 y 245 del mismo ordenamiento señala que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación ejercerá las funciones de vigilancia y verificación, las cuales tiene por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.----------

En este sentido, el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de los Órganos Políticos, velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas y en su caso emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal. ---

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 17046-181MIAL12, de fecha de expedición del 12 de junio de 2012 el cual refiere para el predio de referencia la aprobación de la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, para llevar a cabo una construcción de tres torres para uso de vivienda y comercio en planta baja, con una superficie total de construcción no podrá exceder de 69,411.05 m^2, un área libre de 4,435.16 m^2, sin que se pueda rebasar los 28 niveles de altura sobre el nivel de banqueta u 82.30 metros. ----------

Al respecto, mediante escrito presentado en fecha trece de noviembre de dos mil trece, por parte de la persona que se ostentó como representante legal de CALERMI S.A. de C.V., anexó diversas documentales mismas que se consideran ciertas por el principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de las que destacan: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" con número de folio FAZ-039-13 de vigencia once de octubre de dos mil trece al once de octubre de dos mil dieciséis, en el que autoriza una construcción de 585 viviendas en 28 niveles y 01 sótano en una superficie total de construcción de 75,504.30 m^2 (superficie s.n.b. 68,519.18 m^2 y 6,985.12 b.n.b.) y un área libre de 4,459.74 m^2 (38.96%). ----------

En tal virtud, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la construcción de referencia y en caso su caso solicitar la visita de verificación a la Dirección General Jurídica y de

Gobierno de esa Delegación a fin de que corrobore el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El inmueble ubicado en Avenida Jardín, número 257, Colonia Ampliación del Gas, Delegación Azcapotzalco cuenta con la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada autorizada por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el libro V/2011 de Polígonos de Actuación, volumen uno, de fecha de inscripción del 18 de abril de 2011, el cual autoriza la construcción de tres torres para uso de vivienda y comercio en planta baja, sin embargo, el mismo autoriza el aumento de superficie máxima de construcción y disminución superficie de área libre a lo permitido en la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano informar cuales fueron los criterios para restringir el área libre y aumentar la superficie máxima de construcción, en el Polígono de referencia. ----------

- En materia de impacto urbano, el inmueble de referencia cuenta con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/15211/2013 DGAU.13/DEIU/056/2013, el cual autoriza vivienda en el tercer nivel, lo cual es contrario a lo establecido en el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada que se cita en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 17046-181-MIAL12 de fecha 12 de junio de 2012. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal realizar las acciones pertinentes a fin de que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano se ajuste a las condicionantes establecidas en el Polígono de Actuación antes señalado. ----------

- En materia de impacto ambiental, dicho inmueble cuenta con Resolución Administrativa de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/002849/2013, la cual refiere que el Promovente señaló la construcción de 05 torres, mientras que el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada que se cita en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 17046-181-MIAL12 de fecha 12 de junio de 2012, autoriza la construcción de 03 torres. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal realizar las acciones pertinentes a fin de que la Resolución Administrativa de Impacto Ambiental se ajuste a las condicionantes establecidas en el Polígono de Actuación antes señalado. ----------

- En materia de construcción, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la construcción de referencia y en caso su caso solicitar la visita de verificación a la

Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación a fin de que corrobore el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

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.- El inmueble ubicado en Avenida Jardín, número 257, Colonia Ampliación del Gas, Delegación Azcapotzalco cuenta con la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada autorizada por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el libro V/2011 de Polígonos de Actuación, volumen uno, de fecha de inscripción del 18 de abril de 2011, el cual autoriza la construcción de tres torres para uso de vivienda y comercio en planta baja, sin embargo, el mismo autoriza el aumento de superficie máxima de construcción y disminución superficie de área libre a lo permitido en la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco. Por lo que corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano informar cuales fueron los criterios para restringir el área libre y aumentar la superficie máxima de construcción, en el Polígono de referencia. ----

SEGUNDO.- En materia de impacto urbano, el inmueble de referencia cuenta con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/15211/2013 DGAU.13/DEIU/056/2013, el cual autoriza vivienda en el tercer nivel, lo cual es contrario a lo establecido en el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada que se cita en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 17046-181-MIAL12 de fecha 12 de junio de 2012. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal realizar las acciones pertinentes a fin de que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano se ajuste a las condicionantes establecidas en el Polígono de Actuación antes señalado. ----------

TERCERO.- El inmueble de referencia cuenta con Resolución Administrativa de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/002849/2013, la cual establece que el Promovente señaló la construcción de 05 torres, mientras que el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada que se cita en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 17046-181-MIAL12 de fecha 12 de junio de 2012, autoriza la construcción de 03 torres. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal realizar las acciones pertinentes a fin de que la Resolución Administrativa de Impacto Ambiental se ajuste a las condicionantes establecidas en el Polígono de Actuación antes señalado. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco a fin de que informe si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la construcción de referencia y en caso su caso solicitar la visita de verificación a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación a fin de que corrobore el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- 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. ----------

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

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio a la Dirección General de Administración Urbana y a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco. ----------

Así lo proveyó y firma por 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/EBP

