Expediente: PAOT-2013-IO-017-SOT-11

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinte de diciembre de dos mil trece. ----------

La Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-IO-017-SOT-11, relacionado con la investigación realizada por este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 18 de enero de dos mil trece, esta Procuraduría tuvo conocimiento de presuntas contravenciones en materia de ordenamiento territorial por lo que hace al oficio número SEDUVI/101/4161/2012 expedido por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en atención a la solicitud de Dictamen del Estado de Impacto Urbano, ingresada en la ventanilla única de esa Secretaría el dos de junio de dos mil once, con número de folio 24490-180MEFE11. ----------

En este tenor, con fecha treinta y uno de enero 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 de ordenamiento territorial en el inmueble ubicado en Avenida Constituyentes, número 1150, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Radicación de fecha once de febrero de dos mil trece, radicó la investigación de oficio de mérito en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2013-IO-017-SOT-11. ----------

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 veintiuno de febrero de dos mil trece, en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida Constituyentes, número 1150, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...) *nos refiere (...) que son oficinas que se rentan a diferentes oficinas, nos informa que realizaran una ampliación y modificación de una ampliación y modificación del estacionamiento que se aprecia desde la vía pública (...) Asimismo desde la fachada se*

aprecia a trabajadores que realizan cambio de piso, así como construcción de muros en el área de modificación. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1217-2013 de fecha cuatro de abril del dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si otorgó Registro de Manifestación de Construcción, Aviso de Terminación de Obra, Certificado de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos y Dictamen de Impacto Urbano para el predio objeto de investigación. ----------

En respuesta, mediante oficio DGOPDU/DDU/2159/2013 recibido en fecha veintitrés de abril del presente año, el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación informó que cuenta, entre otros documentos, con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" con número de folio FMH-C-02-2013 en la modalidad de Modificación y Ampliación, el Certificado Único de Zonificación con folio número 1105-151CEJU13, de fecha de expedición 24 de enero de 2013, Constancia de Alineamiento y/o número Oficial, oficio número SEDUVI/101/4161/2012, de fecha 10 de diciembre de 2012, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual informa que el proyecto no está sujeto a la presentación de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, así como Memoria Descriptiva del Proyecto y Planos Arquitectónicos, sin remitir copia de dichas documentales. Por lo que, mediante oficio PAOT-05-300/300-2458-2013, se solicitó permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría consultar el expediente donde se encuentran las documentales señaladas en el oficio DGOPDU/DDU/2159/2013. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1216-2013 de fecha cuatro de abril 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 certificada del oficio número SEDUVI/101/4161/2012 de fecha 10 de diciembre de dos mil doce, así como, informar si el predio de referencia cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y dictamen de impacto urbano. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGAU/8670/2013 recibido en fecha veintitrés de mayo de dos mil trece, esa Dirección General remitió el oficio SEDUVI/101/4146/2010 de fecha 10 de diciembre de 2012, así como 07 Certificados de Uso de Suelo. ----------

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-2451-2013 de fecha cuatro de abril de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, dejar sin efectos el oficio SEDUVI/101/4161/2012 toda vez que autoriza una ampliación de un proyecto sin necesidad de contar con Estudio de Impacto Urbano, contraviniendo así la Norma General de Ordenación número 19, fracción VI. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGAU/13534/2013, recibido en fecha dos de agosto de dos mil trece, esa Dirección General solicitó se aclare y precise lo requerido por esta Subprocuraduría. ----------

En tal virtud, mediante oficio PAOT-05-300/300-4170-2013 de fecha quince de octubre de dos mil trece, se aclaró a esa dirección General que la solicitud consistente en dejar sin efectos el oficio SEDUVI/101/4161/2012, por autorizar el mismo una ampliación sin necesidad de contar con Estudio de Impacto Urbano, lo cual contraviene la Norma de General de Ordenación número 19 fracción VI. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGAU/20549/2013, recibido en fecha veinte de noviembre del de

dos mil trece, esa Dirección General informó que la superficie existente sobre nivel de banqueta, se construyó al amparo de las 03 licencias de fechas 1965, las cuales fueron otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Norma General de ordenación nº 19, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril de 1997, por lo que no cuantifica para efectos de lo establecido en dicha norma. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objetos de investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de ordenamiento territorial por lo que respecta al impacto urbano por las actividades realizadas en el predio ubicado en Avenida Constituyentes, número 1150, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo. ----

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, 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. ----------

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. ----------

El artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que se 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. ----------

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, tal y como se señala a continuación: ----------

*"(...) **19. ESTUDIO DE IMPACTO URBANO***
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:
I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción.
II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción.
III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2).
IV. 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.
V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m2 de construcción.
VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m2 de construcción.
VII. Crematorios
VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.
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.
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 (...)". ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizo el día veintiuno de febrero de dos mil trece, el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, de la que se desprende que se realiza una ampliación y modificación en el estacionamiento. ----------

De las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende el oficio SEDUVI/101/4161/2012 de fecha diez de diciembre de dos mil doce, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informa al representante legal del predio objeto de investigación que respecto a la solicitud de Dictamen del Estudio de Impacto Urbano, ingresada en la Ventanilla Única el 02 de junio de 2011, para el proyecto de ampliación de construcción y modificación en el predio de referencia no está sujeta a la presentación de Estudio de Impacto urbano por no caer en los supuestos que establece la Norma General de Ordenación No. 19. Al respecto, del dicho oficio refiere lo siguiente: ----------

> *"(...) la ampliación será en una superficie de 2,666.77 m^2 (Oficinas en 1,136.10 m^2, servicios en 915 m^2 y estacionamiento s.n.b. en 615.00 m^2) que sumada a la superficie existente sobre nivel de banqueta cuantificable para efectos de CUS (7,082.42 m^2), resulta una superficie que cuantifica como intensidad de construcción s.n.b. de 9,749.19 m^2, esta Dirección General dictamina **que la ampliación de construcción y modificación del proyecto que nos ocupa, no está sujeta a la presentación de Estudio de Impacto Urbano,** toda vez que no cae en los supuestos que establece la Norma General de Ordenación No. 19 fracción VI y no afectará significativamente las características del entorno urbano (...)".*----------

De lo anterior, se desprende que en el inmueble de referencia se realiza una **ampliación de oficinas, servicios y estacionamiento de 2,666.77m^2, la cual en suma con la superficie existente de**

7,082.42 m^2, da un total de 9,749.19 m^2 y en el caso específico la Norma General de Ordenación número 19, fracción VI señala que **requiere impacto urbano los proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m^2 de construcción;** en este sentido la ampliación del proyecto de referencia al no tener un uso habitacional y sumar un total de 9,749.19 m^2, rebasa los 5,000 m^2 que establece dicha Norma General, por lo que esta Subprocuraduría considera que dicho proyecto requiere Estudio de Impacto Urbano. ----------

En tal virtud, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que dejara sin efectos el oficio SEDUVI/101/4161/2012, toda vez que autoriza una ampliación de un proyecto sin necesidad de contar con Estudio de Impacto Urbano. ----------

Al respecto, esa Dirección señaló que toda vez que la superficie existente s.n.b. (7,082.42 m^2) se construyó al amparo de las licencias de construcción 5/9823/65, 1/8538/65 y 1/9620/65 de fechas 20 de octubre, 25 de octubre y 23 de noviembre todas del año 1965, las cuales fueron otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Norma General de Ordenación número 19, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril de 1997, por lo que no cuantifica para los efectos de dicha norma. ----------

De lo anterior, cabe señalar que en fecha 08 de abril de 2005, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las normas de ordenación generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal", mismo que señala en sus artículos transitorios, lo siguiente: ----------

> *"(…)* ***PRIMERO.-*** *Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial del Distrito Federal e inscríbase en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.*
> ***SEGUNDO.-*** *El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. (…)".* ----------

De lo anterior, es de señalar que el Decreto de referencia inició su vigencia a partir del 09 de abril de 2005, por lo que el mismo era vigente en la fecha en que se realizó la solicitud de Dictamen del Estudio de Impacto Urbano en la Ventanilla Única de la Secretaría (02 de junio de 2011), por lo que, de acuerdo con el principio de legalidad, esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal debe aplicar la **Norma General de Ordenación número 19**, toda vez que en dicho Decreto se señala expresamente **que requerirán**, previo a cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización el **dictamen en materia de Impacto Urbano los proyectos de ampliación de usos no habitacionales cuando la suma de lo existente y el incremente rebasen de 5,000 m^2** de construcción. En esa virtud, la Norma General de Ordenación número 19 refiere expresamente la "suma de lo existente" sin distinguir temporalidad, por lo que debe estarse a todo lo existente y en consecuencia cuantificarse con el incremente, que en el presente caso da un total de 9,749.19 m^2 rebasando los 5,000 m^2 que establece dicha Norma General. ----------

En tal virtud, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos los oficios SEDUVI/101/4161/2012 y SEDUVI/DGA/20549/2013 de fecha 05 de noviembre de 2013, a fin de que la Dirección General de Administración Urbana de esa Secretaría requiera la presentación del Estudio de Impacto Urbano en cumplimiento a lo establecido en la Norma de Ordenación número 19 fracción VI. ---

Es de señalar que derivado del oficio DGOPDU/DDU/2159/2013, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó que el inmueble de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" con número de folio FMH-C-02-2013, en la modalidad de modificación y ampliación, el cual se encuentra en revisión conforme al artículo 50 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, por lo que, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y *Desarrollo Urbano* de la Delegación Miguel Hidalgo informar el resultado de dicho análisis. ----------

Asimismo, al ser requisito indispensable la presentación de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C", corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar las acciones a seguir por lo que hace a dejar sin efectos los oficios SEDUVI/101/4161/2012 y SEDUVI/DGA/20549/2013 en cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 19, a fin de que se le haga del conocimiento esa situación a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- La ampliación de oficinas, servicios y estacionamiento que se realiza en Avenida Constituyentes, número 1150, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo requiere Estudio de Impacto Urbano de conformidad con la Norma General de Ordenación número 19, fracción VI, toda vez que el uso no es habitacional y la suma de lo existente y lo ampliado, rebasa los 5,000 m^2 que establece dicha Norma General. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal dejar sin efectos los oficios SEDUVI/101/4161/2012 y SEDUVI/DGA/20549/2013, a fin de que la Dirección General de Administración Urbana de esa Secretaría requiera la presentación del Estudio de Impacto Urbano en cumplimiento a lo establecido en esa Norma. ----------

- El inmueble de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" con número de folio FMH-C-02-2013, en la modalidad de modificación y ampliación, el cual se encuentra en revisión conforme al artículo 50 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, por lo que, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informar el resultado de dicha revisión. Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar las acciones a seguir por lo que hace a dejar sin efectos los oficios

SEDUVI/101/4161/2012 y SEDUVI/DGA/20549/2013 en cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 19, a fin de que se le haga del conocimiento esa situación a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo. ----------

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

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

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

PRIMERO.- La ampliación de oficinas, servicios y estacionamiento que se realiza en Avenida Constituyentes, número 1150, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo requiere Estudio de Impacto Urbano de conformidad con la Norma General de Ordenación número 19, fracción VI. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal dejar sin efectos los oficios SEDUVI/101/4161/2012 y SEDUVI/DGA/20549/2013, a fin de que la Dirección General de Administración Urbana de esa Secretaría requiera la presentación del Estudio de Impacto Urbano en cumplimiento a lo establecido en esa Norma. ----------

SEGUNDO.- El inmueble de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" con número de folio FMH-C-02-2013, en la modalidad de modificación y ampliación, el cual se encuentra en revisión conforme al artículo 50 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, por lo que, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informar el resultado de dicha revisión. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar las acciones a seguir por lo que hace a dejar sin efectos los oficios SEDUVI/101/4161/2012 y SEDUVI/DGA/20549/2013 en cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 19, a fin de que se le haga del conocimiento esa situación a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo. ----------

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

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito

Federal y a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo. ----------

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

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

GMRR/MARM/ESP