Expediente: PAOT-2006-959-SOT-435

No. FOLIO: PAOT/SOT/3507/2008

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a ocho de septiembre de dos mil ocho. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2006-959-SOT-435, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha cuatro de diciembre dos mil seis, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales presentó ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha, mediante el cual denunció que en "el predio clasificado como AV (área verde boscosa de valor ambiental) (...) ubicado en avenida Vasco de Quiroga Núm. 4309, predio en el que una empresa inmobiliaria por medio del desarrollo denominado "SCALA" pretende construir varias torres de 20 niveles, casi frente al hospital ABC, colonia El Yaqui- Memetla-La Ponderosa, en la delegación Cuajimalpa"; asimismo, solicita "requerir a dicha inmobiliaria el resarcimiento de daños por el derribo de gran cantidad de árboles, que son demostrables por las zonas boscosas que se encuentran en ambos lados del predio que se denuncia, así como la aplicación de las sanciones a que se han hecho acreedores." (sic) ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300/SOT/402/2006 del ocho de diciembre de dos mil seis, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2006-959-SOT-435; el cual se notificó mediante oficio número PAOTDF/SPOT/DESSROT/631/2006. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría con fecha diez de enero de dos mil siete, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando la existencia de un predio de aproximadamente 7000 m^2, al interior se observan trabajos de excavación y cimentación, así como materiales de construcción tales como varilla, vigas de acero, arena, así como una grúa mecánica y la entrada y salida de camiones de volteo y revolvedoras de cemento, el predio esta delimitado en su parte posterior con malla ciclónica. En la entrada del predio se encuentra colocada una manta en la cual se aprecia la siguiente leyenda: "SCALA DEPARTAMENTOS, 120, 150 y 180 M2", 3,500 M2 DE ÁREAS VERDES..." el Ing. Dante Alemán quien manifestó ser el Residente de la obra refiere que se cuenta con todos los permisos necesarios para su realización, mostrándome en ese momento copia fotostática simple de la Manifestación de Construcción No. de Folio VI-M/037/06 del

veintisiete de junio de dos mil seis y Resolución Administrativa SMA/DGRVA/DIR/005624/2006 del primero de junio de dos mil seis. ----------

Con fecha dieciocho de enero de dos mil siete, se presentó en las instalaciones de esta Procuraduría la Arq. Verónica G. Espinosa Manriquez, quien se ostentó como gestora de la empresa inmobiliaria KARUKA S.A. de C.V. que lleva a cabo los trabajos de construcción en el predio ubicado en la Avenida Vasco de Quiroga número 4309, colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, señalando que la empresa cuenta con toda la documentación necesaria para llevar a cabo las obras que se realizan en el predio, proporcionando copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Específico y Factibilidades Folio número 66717/05 de fecha de expedición veintisiete de febrero de dos mil seis, para el predio ubicado en Av. Vasco de Quiroga N. 1253, colonia Antigua Mina Totolapa. ----------
- Resolución Administrativa número SMA/DGRVA/DIR/005624/2006 del primero de junio de dos mil seis. ----------
- Formato de Manifestación de Construcción Tipo B o C número de Folio VI-M/037/06 del veintisiete de junio de dos mil seis. ----------
- Oficio número DGODU-01-1530-2006 del veintiuno de agosto de dos mil seis, para la autorización del derribo de treinta y tres árboles, y ----------
- Recibo de árboles por resarcimiento de daños del 21 de septiembre del 2006, emitido por la Dirección General de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Política en Cuajimalpa de Morelos. ----------

Asimismo, considerando el domicilio referido en el Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio número 66717/05 integrado en el expediente en copia simple, se realizaron reconocimientos de hechos los días seis de agosto y doce de septiembre de dos mil siete, el primero en el que se constató la construcción de dos torres, una en etapa de terminados y otra en obra negra, asimismo se observaron trabajos de excavación y cimentación; y el segundo, con el fin de ubicar el número 1235 de Avenida Vasco de Quiroga, sin embargo no se constató su existencia. ----------

Mediante oficio PAOTDF/SPOT/297/2007 del veintinueve de enero de dos mil siete, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia. ----------

Con fecha siete de mayo de dos mil siete, la persona denunciante autorizó a una persona para oír y recibir notificaciones, así como para consultar el expediente en cita, debido a que se encontraba físicamente impedido para continuar con los trámites respectivos. ----------

Por otro lado, mediante oficio PAOTDF/SPOT/496/2007 del doce de febrero de dos mil siete, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar: a) el uso de suelo para el predio ubicado en la Av. Vasco de Quiroga número 4309, colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, de acuerdo a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos y los usos permitidos para el mismo; y b) si había expedido algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y/o Factibilidades o de derechos adquiridos para tal predio. ----------

Al respecto, el veintiocho de marzo de dos mil siete, se recibió en está Subprocuraduría el oficio número D-96/DRPP/2.0.0/265/2007, mediante el cual, el Director del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que "se constató que no se cuenta con antecedentes de ningún Certificado en cualquiera de sus modalidades, para el predio..." ----------

Asimismo, el cuatro de mayo de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DPEDU.07/0688, mediante el cual, el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que el predio de referencia se localiza al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, correspondiéndole la zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre). ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/190/2007 del nueve de mayo de dos mil siete, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar el uso de suelo para el predio relacionado con los hechos denunciados, si expidió el Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico y Factibilidades Folio Número 66717/05, del 27 de febrero de 2006, y el Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico Folio Número 41525, del 17 de agosto de 2005, y de ser el caso, proporcione copia de la documentación que al respecto obre en sus archivos, mismo que se reiteró al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, mediante el oficio PAOTDF/SOT/1662/2007 del nueve de julio de dos mil siete. ---

En respuesta a la solicitud antes descrita, el veinte de julio de dos mil siete, se recibió en está Subprocuraduría el oficio DPEDU.07/1333, del trece del mismo mes y año, mediante el cual el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que al predio ubicado en Av. Vasco de Quiroga No. 1235 (hoy 4309) le corresponde la zonificación H 2/30 (Habitacional, altura 2 niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre), así como que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana, operar el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Asimismo, el primero de febrero de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio D-96/DRPP/2.0.0/167/2008 del veinticinco de enero de dos mil ocho, a través del cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que: *"... se constató que se expidió el Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Especifico y Factibilidades con Folio N°*

66717 y fecha 27 de febrero de 2006, para el predio de interés, en donde se indicó que de conformidad con el Programa Parcial para Santa Fe, Zona de usos Mixtos "Ponderosa", Delegación Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del Distrito 28 de diciembre de 2000, al predio le aplica la zonificación HSO (Habitacional, Servicios y Oficinas, Intensidad de la Construcción de 4.00 V.A.T., 30% de área libre de construcción para recarga de acuífero, 30% superficie máxima de desplante, 40% de superficie mínima para áreas verdes y 30% de superficie máxima de pavimentos, altura máxima de 18 niveles) donde el uso del suelo para Vivienda en 32,135.40m^2 aparece Permitido. ----------

Así mismo se expidió el Certificado para Uso del Suelo Especifico con Folio N° 41525 y fecha 17 de agosto de 2005, para el predio mencionado donde se indico que de conformidad con el Programa Parcial en Santa Fe Zona Habitacional "La Poderosa", de la Delegación Cuajimalpa, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de Septiembre del 2000, al predio le aplica la Zonificación HSO (habitacional, servicios y oficinas, Intensidad máxima de 4.00V.A.T. 30 % área mínima para recarga del acuífero, 30 % de SUP. Máxima de desplante, 40% de Sup. Mínima de Áreas verdes, 30% máxima de pavimentos, 18 niveles de altura máxima), donde el uso del suelo para vivienda en 32,156 m^2 aparece como Permitido." ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/2366/2007 del treinta y uno de agosto de dos mil siete, se solicitó a la Dirección General de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informara si en los archivos de esa Dirección General obraba el recibo de la restitución de árboles por el derribo de 33 árboles contenida en la autorización del veintiuno de agosto de dos mil seis, mediante el oficio DGODU-01-1530-2006 y de ser el caso, proporcione copia de dicho documento. ----------

Mediante oficio PAOTDF/SPOT/497/2007 del doce de febrero de dos mil siete, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informara si en los archivos de esa Dirección General obra la manifestación de construcción Número de folio VI-M/037/06 del veintisiete de junio de dos mil seis y si emitió autorización para el derribo de árboles con número de oficio DGODU-01-1530-2006 del veintiuno de agosto de dos mil seis y en su caso, como se cumplió con lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2002, respecto a la restitución procedente, mismo que se reiteró a través del oficio PAOTDF/SPOT/DESSROT/20/2007 del tres de abril de dos mil siete. ----

En atención a lo anterior, el nueve de mayo de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/502/07, a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que: *"Se llevo a cabo la búsqueda en el archivo de la Subdirección de Licencias de Construcción y Certificaciones de Uso del Suelo (SLCCUS),... constatándose que se tiene el registro de una Manifestación de Construcción de tipo "C", a la que se le asignó el folio VI-M/037/04, para una obra nueva que consiste en una primera etapa de 754.01 m^2; con 23 niveles; con una superficie total por construir de 28,245.54 m^2; con 231 cajones de estacionamiento, dejando el 76.61% de área libre en un predio de 8,39.30 m2; y 3 sótanos; dicha manifestación se registró ante la Ventanilla Única de Gestión, el día 24 de julio de 2006, con una vigencia que va del 12 de julio de 2006 al 12 de julio de 2009, a nombre de INMOBILIARIA KARUKA S.A. de CV Y COPROPIETARIA...* (sic) ----------

Por otra parte, se cuenta en el expediente con oficio numero SMA/DGRVA/OIR/005624/2006 del 01 de junio de 2006, asignado por la Secretaria del Medio Ambiente, que autoriza de Forma Condicionada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad especifica, para la realización del proyecto CONJUNTO SCALA SANTA FE, ubicado en el predio mencionado en el primer párrafo con vigencia de un año para iniciar la preparación del sitio y construcción del proyecto (se anexa copia). ----------

Para realizar la poda, derribo o traslape (sic) *de árboles el artículo 118 establece que se requiere de autorización previa de esta Delegación, para lo cual se cuenta con el oficio número DGODU-01-1530-2006 del 21 de agosto del 2006, referente a la autorización para llevar a cabo el derribo exclusivamente de 33 árboles en el predio ubicado en calle Vasco de Quiroga numero 4309 en la colonia Santa Fe; el mismo documento ordena restituir el derribo en comento, con 156 individuos forestales de características especificas señaladas en el referido documento (se anexa copia), sin que en expediente de la Subdirección de Licencias de Construcción y Certificaciones de Uso del Suelo obre acuse de recibo por parte del Vivero del Exconvento del Desierto de los Leones, de los mencionados árboles."* ----------

Por otro lado, mediante oficio PAOTDF/SOT/2365/2007 del treinta y uno de agosto de dos mil siete, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si en los archivos de esa Dirección General obraba la constancia de alineamiento y número oficial número V2/1035/05 del veintiocho de noviembre de dos mil cinco y si los predios ubicados en Av. Vasco de Quiroga número 1235, colonia Antigua Mina Totolapa, y Avenida Ponderosa s/n, colonia Las Tinajas, en esa Delegación, corresponden con el que actualmente se ubica en Av. Vasco de Quiroga número 4309, Colonia Santa Fe, debido a que de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se presume que podría tratarse del mismo predio. ----------

En atención a la solicitud antes señalada, el tres de julio de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría oficio DDU/718/2008 a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, remitió copia de la constancia de alineamiento y número oficial citada, relativa al inmueble señalado con el número 4309 (antes 1235), agregando que con dicho documento se confirma que ambos predios se refieren al predio de interés. ----------

Por otro lado, se solicitó mediante oficio PAOTDF/SOT/1682/2007 del once de julio de dos mil siete, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, llevar a cabo las acciones y medidas correspondientes para que se verificara el cumplimiento del uso de suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos para el predio ubicado en Avenida Vasco de Quiroga número 4309, colonia el Yaqui-Memetla- La Ponderosa en esa Delegación e impusiera en su caso las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, informando a está institución de las acciones que se realizaran al respecto. ----------

El once de febrero del presente año, el ciudadano autorizado por la persona denunciante solicitó mediante escrito, sesenta y seis copias simples del presente expediente, a partir del acta circunstanciada del diez de enero de dos mil siete. ----------

El tres de marzo del presente año, se recibió en esta Subprocuraduría atenta nota de la Coordinadora de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias de esta Procuraduría, mediante la cual se remitió copia del oficio DGRNyAP/116/02/2008 del doce de febrero de dos mil ocho, dirigido al Director de Evaluación de Impacto Ambiental por el Director General de Recursos Naturales y Áreas Protegidas, ambos de la Delegación Cuajimalpa, a través del cual le solicita que instaure el procedimiento administrativo de visita domiciliaria extraordinaria al "Conjunto Scala Santa Fe", por la presunción fundada de violación o incumplimiento de la normatividad ambiental.-

Finalmente, el primero de septiembre del año en curso, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el sitio, objeto de la denuncia, conjuntamente con la Arq. Verónica G. Espinosa Manríquez, durante el cual nos mostró planos de la construcción, de los cuales se tomaron fotografías, y proporcionó copia de Manifestación de Construcción tipo B o C, No. de folio VI-M/078/07 con fecha de vencimiento del veintitrés de octubre de dos mil diez, Manifestación de Construcción tipo B o C, No. de folio VI-M/037/06 con fecha de vencimiento del doce de julio de dos mil nueve, Memoria Descriptiva, y Peritaje correspondiente a la definición del nivel medio del terreno natural de un predio determinado. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos denunciados en el presente expediente se refieren al derribo de árboles, la probable contravención al uso de suelo y la construcción en Avenida Vasco de Quiroga número 4309, del conjunto habitacional denominado "SCALA", colonia El Yaqui- Memetla-La Ponderosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

De la ubicación del predio. Al respecto es preciso señalar que el predio cuenta con constancias para los predios ubicados en los números 1235 y 4309 de Av. Vasco de Quiroga, sin embargo, de dichas constancias se desprende que se trata del mismo predio, ya que el número de cuenta catastral es el mismo (056-979-03-000-6), lo cual se corrobora con el oficio DDU/718/2008 remitido por el Director de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se anexó la constancia de alineamiento y número oficial número V2/1035/05 del veintiocho de noviembre de dos mil cinco, la cual asigna al predio objeto de la denuncia el número 4309 y señala que contaba antes con el número 1235. ----------

Del derribo de Árboles. Al respecto, los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, prevén que para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación correspondiente, debiéndose llevar a cabo la restitución respectiva. ----------

En este caso, la Delegación informó que se autorizó el derribo de 33 árboles, en el lugar objeto de la denuncia, mediante oficio DGODU-01-1530-2006 del veintiuno de agosto del dos mil seis, en el

mismo documento se ordenó restituir el derribo con 156 individuos forestales de características específicas. Al respecto, la gestora de la empresa encargada de la obra, presentó Recibo de Árboles por Resarcimiento de Daños, emitido por la Dirección General de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

De lo anterior se puede concluir, que no se constatan violaciones en la materia, toda vez que se autorizó la poda de 33 árboles en la zona objeto de la denuncia, los cuales fueron restituidos con 156 individuos forestales de características específicas, conforme a lo ordenado por la autoridad. -

Del Uso de suelo. El artículo 19 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros, la zonificación respectiva y las normas de ordenación particulares definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

De acuerdo con la fracción I del artículo 32 de la Ley en cita, los usos del suelo que se determinan en la zonificación clasificada como suelo urbano, son habitacional; comercial; servicios; industrial; equipamiento e infraestructura; espacios abiertos y áreas verdes, parques y jardines. ----------

El ordenamiento legal en comento dispone en su artículo 22 fracción I, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano, aplicando en el caso concreto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos actualmente vigente. ----------

Al respecto, la Directora de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que el predio se localiza al interior del Programa Delegacional citado, correspondiéndole la zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre). ----------

No obstante lo anterior, es pertinente resaltar que el predio se ubica además al interior del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de noviembre de dos mil cuatro, del que se desprende que el predio se ubica en zonificación HSO (habitacional, servicios y oficinas) y de conformidad con la Norma 06. Altura de los Edificios, la altura máxima permitida es 18 niveles, además de que la altura máxima de los edificios ubicados dentro del polígono de Santa Fe, deberá ser medida en niveles a partir del desplante en el **nivel medio de la superficie del terreno**, lo cual se corrobora según lo informado por el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, quien informó que se expidieron para el predio dos certificados, el Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Especifico y Factibilidades con Folio N° 66717 del veintisiete de febrero de dos mil seis y el Certificado para Uso del Suelo Especifico con Folio N° 41525 del diecisiete de agosto de dos mil cinco, de los que se desprende que el predio de referencia se localiza al interior del Programa Parcial para Santa Fe, Zona de usos Mixtos

"Ponderosa", Delegación Cuajimalpa de Morelos, correspondiéndole la zonificación HSO (Habitacional, Servicios y Oficinas, Intensidad de la Construcción de 4.00 V.A.T., 30% de área libre de construcción para recarga de acuífero, 30% superficie máxima de desplante, 40% de superficie mínima para áreas verdes y 30% de superficie máxima de pavimentos, altura máxima de 18 niveles), donde el uso de vivienda aparece como permitido en 32,135.40 m^2 y 32,156 m^2, respectivamente. ----------

Es pertinente resaltar que dichos certificados se encontraban vigentes al momento de tramitar la Manifestación de Construcción con que cuenta el propietario y/o responsable del predio relacionado con los hechos. ----------

Aunado a lo anterior, es importante señalar que en el registro de manifestación de construcción con que cuenta el predio, con número de folio VI-M/037/04, VI-M/078/07 con fecha de vencimiento doce de julio de dos mil nueve y veintitrés de octubre de dos mil diez, respectivamente, se expresa que se construirán veintitrés niveles, lo anterior esa así ya que de la revisión de los planos así como del reconocimiento de hechos realizado, se constató que se incluyeron en las citadas manifestaciones el total de niveles de la construcción, es decir 18 permitidos a partir del nivel medio del predio, 2 por debajo de este y 3 sótanos. ----------

Lo cual es consistente con la autorización condicionada en materia de impacto ambiental con folio número SMA/DGRVA/DIR/005624/2006 del primero de junio de dos mil seis, en la que se refiere que se construirán dieciocho y dos bajo el nivel medio del predio. ----------

En este sentido, no se desprende violaciones en la materia. ----------

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

En términos de lo dispuesto en el artículo 61 del 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 la manifestación de construcción, lo cual debe realizarse previo a su ejecución. ----------

Asimismo, conforme a la definición contenida en el artículo 7 fracción XXXVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Manifestación de Construcción es el documento a través del cual el propietario o poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables. Asumen la obligación de cumplir técnica y jurídicamente con las disposiciones legales aplicables y que dicha Manifestación surtirá sus efectos a partir de su registro ante la autoridad competente previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable al suelo urbano. ----------

Al respecto, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que se registró ante la Ventanilla Única de Gestión, el día veinticuatro de julio de dos mil seis, la Manifestación de Construcción de tipo "C", a la que se le asignó el folio VI-M/037/04, para una obra nueva que consiste en una primera etapa de 754.01 m^2, con 80 viviendas, 23 niveles, con una superficie total por construir de 28,245.54 m^2, con 231 cajones de estacionamiento, dejando el 76.61% de área libre en un predio de 8,39.30 m^2; y 3 sótanos; dicha manifestación cuenta con una vigencia del doce de julio de dos mil seis al doce de julio de dos mil nueve, a nombre de "INMOBILIARIA KARUKA S.A. DE C.V. y COPROPIETARIA". ----------

Asimismo durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el primero de septiembre del presente año, se obtuvo copia de la citada Manifestación de Construcción, en la que además consta la Autorización de Uso y Ocupación, con sello de la Delegación del diecisiete de junio del presente año. ----------

Igualmente, durante la citada diligencia se proporcionó copia Manifestación de Construcción tipo B o C, No. de folio VI-M/078/07 con fecha de vencimiento del veintitrés de octubre de dos mil diez, de la que se desprende se trata de una ampliación y/o segunda etapa, en la que se construirán 120 viviendas, esto es, 27,179.95 m^2 en una superficie de desplante de 1126.24, 325 cajones de estacionamiento de los cuales 6,809.33 m^2 se encuentran cubiertos. ----------

De lo anterior, se concluye que se registró la manifestación de construcción correspondiente, de la que se desprende la intención de construir veintitrés niveles, lo que concuerda con lo expresado en los planos arquitectónicos, y guarda coincidencia con lo observado durante el reconocimiento de hechos realizado, infiriendo que se incluyeron en la manifestación el total de niveles de la construcción, es decir 18 permitidos a partir del nivel medio del predio, 2 por debajo de este y 3 sótanos. ----------

Se concluye además que el conjunto habitacional se construyó en dos etapas, la primera consistente en 80 departamentos, de la cual se autorizó por parte de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, el uso y ocupación, presuntamente, el diecisiete de junio del presente año, y la segunda para 120 departamentos que se encuentra en proceso, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, asegurarse de que el particular se apegue a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, así como en lo expresado en la manifestación de construcción respectiva previo al otorgamiento de la autorización de uso y ocupación. ----------

En este sentido, no se desprenden violaciones en materia de construcciones, ya que a la fecha el conjunto habitacional cuenta con la manifestación de construcción vigente, folio número VI-M/078/07 con fecha de vencimiento del veintitrés de octubre de dos mil diez para la segunda etapa y en el caso de la primera etapa, ya se autorizó el uso y ocupación. ----------

Del Impacto Ambiental. La Ley Ambiental del Distrito Federal en su artículo 44 prevé 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. ----------

En este sentido el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, prevé en el Capítulo II artículo 6 apartado J fracción I inciso 2, que quienes pretendan realizar alguna obra o actividad, donde el conjunto incluya la construcción de salón de fiestas, alberca, establecimiento comercial, o instalaciones de servicios distintas de las necesarias para la operación de la vivienda, cuando estas obras o instalaciones no formen parte del cuerpo de la edificación destinada para vivienda previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría. ----------

La vigilancia del cumplimiento de los términos en que se otorgan las autorizaciones de impacto y riesgo ambiental, corresponderán a la Secretaría del Medio Ambiente a través de la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, en términos del Artículo 56 Quintus fracción VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. ----------

Al respecto, de las documentales que se encuentran en el expediente en cita, se desprende que cuenta con autorización condicionada en materia de impacto ambiental con folio número SMA/DGRVA/DIR/005624/2006 del primero de junio de dos mil seis, a favor de las sociedades denominadas "Inmobiliaria Karuka, S.A. de C.V." e "Inmobiliaria Marly, S.A. de C.V." para la realización del proyecto denominado "Conjunto Scala Santa Fe" que consiste en la construcción y operación de un conjunto habitacional tipo residencial conformado por cinco torres de veinte niveles cada uno, con dos departamentos por nivel, para un total de 200 viviendas; dichas torres tendrán dieciocho niveles sobre el nivel medio del predio y dos niveles quedarán bajo el nivel medio del predio (mismo que se encuentra aproximadamente siete metros sobre el nivel de la banqueta), tres de los niveles quedarán en sótano en los que además de 530 cajones de estacionamiento habrá servicios para uso de los residentes como sala audiovisual, salones de usos múltiples, centro de negocios, área de recepción y vigilancia, alberca, salón de aerobics y gimnasio. ----------

En este sentido, toda vez que el proyecto se encuentra en proceso de construcción, se solicitará a la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal, se asegure del cumplimiento de la autorización condicionada en materia de impacto ambiental con que cuenta el predio. ---------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Los números 1235 y 4309 de la Avenida Vasco de Quiroga, se refieren al mismo predio, lo cual se corrobora con la Constancia de Alineamiento y No. oficial número V2/1035/05 del veintiocho de noviembre de dos mil cinco. ----------

2. No se desprende violaciones e incumplimientos respecto al derribo de árboles, toda vez que la Delegación Cuajimalpa de Morelos autorizó el derribo de 33 árboles y de las constancias

que integran el expediente en el que se actúa se desprende que se realizó la restitución de 156 individuos forestales. ----------

3. La construcción en el inmueble ubicado en Av. Vasco de Quiroga número 4309, se realiza contando con los registros de Manifestación de Construcción de tipo "C", con folios números VI-M/037/04 y VI-M/078/07 con fecha de vencimiento al doce de julio de dos mil nueve y veintitrés de octubre de dos mil diez, respectivamente, contando la primera con autorización de uso y ocupación, sin embargo, se solicitará a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, revise que la construcción se apegue a lo manifestado, a fin de garantizar que el particular se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables. ----------

4. En cuanto al uso de suelo, el predio cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación para Uso del Suelo Especifico vigentes al momento de tramitar la Manifestación de Construcción para el predio, en los que se establece que tiene permitidos dieciocho, los cuales se miden a partir del **nivel medio de la superficie del terreno**, según el Programa Parcial aplicable a la zona, lo cual se corroboró durante la revisión de los planos así como del reconocimiento de hechos realizado, por lo que no se desprenden violaciones en la materia. ----------

5. De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que la construcción cuenta con autorización condicionada en materia de impacto ambiental con folio número SMA/DGRVA/DIR/005624/2006 del primero de junio de dos mil seis, cuyo cumplimiento se encuentra bajo vigilancia de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal, por lo que se le solicitará informe a esta Unidad Administrativa al respecto. ----------

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

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

PRIMERO.- No se constatan violaciones e incumplimientos en materia ambiental y urbana en el predio, por la construcción, el uso de suelo, el impacto ambiental y el derribo de árboles. ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, para hacer de su conocimiento lo proveído en la presente y solicitarle realice las acciones que considere procedentes de conformidad con la legislación vigente, tal como se indica en el numeral 3 del apartado denominado "Resultado de la Investigación". ----------

TERCERO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a efecto de hacer de su conocimiento lo proveído en la presente y solicitarle realice las acciones que considere procedentes de conformidad con la legislación vigente, tal como se indica en el numeral 5 del apartado denominado "Resultado de la Investigación". ----------

CUARTO.- En virtud de lo expuesto en la presente Resolución, 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.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVII del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento

LJVAA/CRC/MVS