RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

México, Distrito Federal, a dieciséis de diciembre del dos mil cinco. ----------

V I S T O para resolver el expediente número PAOT-2005-132-SOT-69 y acumulado PAOT-2005-270-SOT-152, dentro del procedimiento administrativo de denuncia ciudadana previsto en el Capítulo XII de la Ley Ambiental del Distrito Federal y en el artículo 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, instaurado con motivo de las denuncias presentadas ante esta Procuraduría por personas que no otorgaron su consentimiento para la publicación de sus datos personales; y ----------

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

P R I M E R O.- Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el veintiuno de abril de dos mil cinco, a través del cual una persona que no indica si otorga su consentimiento para la publicación de sus datos personales, denuncia que en la calle Felipe Carrillo Puerto Nos. 181, 179 y 173, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, se construirán "*496 departamentos de interés social y popular en 6 niveles, yendo en contravención con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, toda vez que el uso permitido es H3/30*", asimismo, indica que las construcciones no se sujetaron al procedimiento de evaluación de impacto ambiental correspondiente, y plantea lo siguiente *(sic)*: ----------

> *"La voluntad vecinal se ha venido manifestando su TOTAL NEGATIVA en contra de este tipo de modificaciones y se expresa en contra del cambio de uso de suelo, en contra de la construcción de vivienda popular y de interés social sin estacionamientos y en contra de cualquier reducción al ÁREA del 30% ya que contamos con calles muy angostas donde se estacionan en ambas aceras de las calles formando un gran estacionamiento y no poder circular libremente, y los vecinos están poniendo tubos frente a sus predios ya que contamos con más de 40 edificios nuevos."* ----------
>
> *"La tubería de la red secundaria del drenaje constantemente se fractura ya que cuenta aproximadamente 100 años."* ----------
>
> *"El agua se escasea constantemente y sufre desperfectos por su antigüedad además de crear más delincuencia y más basura."* ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

"En las construcciones de los predios de la calle Felipe Carrillo Puerto No. 181-179-171, entre las calles de cerrada mar de kara, callejón de cañitas y cañitas, lo rodean nuevos edificios." ----------

"El crecimiento urbano de la ciudad de México, ha manifestado un desarrollo acelerado carente de orden, comprometiendo a las autoridades de la ciudad, a instrumentar mecanismos de reordenación urbana, para procurar un desarrollo sustentado, en mejor condición de vida, para los habitantes de la misma, cumpliendo además, con una posibilidad real de desenvolvimiento inmobiliario, con bases económicamente adecuadas." ----------

"El fenómeno del valle de México, ha impuesto la necesidad de revisar los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de las 16 Delegaciones del D.F. vigentes desde el año de 1987, la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del D.F. deberán tener como objetivo fundamental, el mejorar el nivel y calidad de vida de la población." ----------

S E G U N D O.- Que con fecha veintisiete de abril de dos mil cinco, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 5º fracciones I y III, 24 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 1º, 5º fracción IV, 12 fracciones I, II y III, y 25 del Reglamento de la Ley Orgánica antes citada, admitió a trámite la denuncia de mérito, en virtud de que la misma cumple con los requisitos previstos en la legislación aplicable; lo cual fue informado a la persona denunciante referida en el Resultando Primero de la presente Resolución, así como el trámite seguido a su denuncia, mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/768/ 2005 con fecha de notificación cuatro de mayo de dos mil cinco. ----------

T E R C E R O.- Que con fecha cuatro de junio de dos mil cinco, con fundamento en el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y en cumplimiento del Acuerdo dictado por el que suscribe el veintisiete de abril de dos mil cinco, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el lugar denunciado, levantando el acta circunstanciada, de donde se desprende lo siguiente: ----------

"Se hace constar la existencia de trabajos de construcción en el predio ubicado en la calle Felipe Carrillo Puerto N° 181 esquina con la Cerrada de Mar de Kara, el cual cuenta con un letrero donde indica la Manifestación de Construcción Tipo 'B' N° RMH-B-0036-04, con fecha de vencimiento del 20 de abril del 2007, para la construcción de 146 viviendas de interés social, así como la constructora 'Inmobiliaria Badry, S.A. de C.V.' encargada de la ejecución de la obra." ----------

"En el siguiente predio de la calle Felipe Carrillo Puerto N° 179, se observó un edificio nuevo de 6 niveles, totalmente habitado. En la misma calle, pero

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

con N° 173, se constató trabajos de construcción, teniendo en su acceso, letrero de permiso para la ejecución de la obra con Lic. N° 11/VUON276/11/ 2003 con fecha de vencimiento de 19 de abril del 2007, para vivienda de interés social, siendo responsable la misma constructora del predio N° 181, cabe mencionar que no se observó material de construcción que estuviera obstruyendo la vía pública." ----------

C U A R T O.- Con fecha seis de mayo de dos mil cinco, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del Sistema de Información Geográfica para los predios motivo de la denuncia, ubicados en Felipe Carrillo Puerto Nos. 181, 179 y 173, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, derivado de lo cual se constató que de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, los mismos cuentan con una zonificación H 3/30 (Habitacional, tres niveles máximos de construcción y 30% de área libre mínima), a los que aplica la Norma de Ordenación General N° 26 por lo que se podría optar por la construcción de hasta 6 niveles, 20% mínima de área libre si cuenta con menos de 31 viviendas y 25% si cuenta con entre 31 y 60 viviendas, condicionados al cumplimiento de las condicionantes establecidas en la citada Norma. ----------

Q U I N T O.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/829/2005 de fecha diez de mayo de dos mil cinco, esta Subprocuraduría informó a la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distritito Federal, que de la consulta al listado de Manifestaciones de Impacto Ambiental ingresadas en esa Dirección General, se constató que la empresa "Grupo Inmobiliario Badry S.A. de C.V.", presentó las Manifestaciones de Impacto Ambiental Modalidad General, para los proyectos denominados "Condominios Multifamiliar Carrillo Puerto" con No. de expediente DIR/MG/511/2003, para el predio ubicado en el No. 173 de la calle Felipe Carrillo Puerto y expediente No. DIR/MG/512/2003 para el predio ubicado en el No. 181 de la misma calle, ingresados con fecha del veintiséis de marzo del dos mil tres, por lo cual se le solicitó copias simples de las Resoluciones correspondientes a dichas Manifestaciones de Impacto Ambiental. ----------

S E X T O.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/830/2005, de fecha diez de mayo de dos mil cinco, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, remitiera a esta Subprocuraduría copia simple de las licencias o manifestaciones de construcción y licencias de demolición, para los predios motivo de denuncia, así como de la documentación presentada para tramitarlas. ----------

S É P T I M O.- Que mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/DAIDOT/57/2005, de fecha siete de junio del dos mil cinco, la Dirección de Atención e Investigación de

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Denuncias de Ordenamiento Territorial de esta Unidad Administrativa, por instrucciones del suscrito, informó a la persona denunciante respecto el estado que guardaba su denuncia. ----------

O C T A V O.- Que con fecha veintinueve de junio de dos mil cinco, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. SMA/DGRVA/DIR/6579/2005, de fecha veintitrés del mismo mes y año, a través del cual la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, remitió copia simple de las resoluciones N° SMA/DGRGAASR/DIR/9038/ 2003 y N° SMA/DGRGAASR/DIR/9035/2003, ambas de fecha diecinueve de agosto de dos mil tres. ----------

N O V E N O.- Que mediante escrito presentado y ratificado el día veintinueve de junio de dos mil cinco ante esta Procuraduría, una persona que no indica si otorga su consentimiento para la publicación de sus datos personales, manifestó su inconformidad por las presuntas violaciones al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo por la aplicación de la Norma de Ordenación General N° 26 por parte del inmueble ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 179, y por los daños presuntamente se están causando a las viviendas en dicho inmueble por las obras que se llevan a cabo en los predios contiguos, ubicados en Felipe Carrillo Puerto N° 173 y 181, solicitando a esta Procuraduría lo siguiente *(sic)*: ----------

> *"Por lo anteriormente expuesto y dada la naturaleza de los daños estructurales que señalamos y las obras que se están desarrollando a los lados de nuestras viviendas solicitamos y reiteramos que se proceda conforme a derecho y se impongan en su caso la suspensión, las clausuras, sanciones y multas a que hubiere lugar así como nos reservamos el derecho de iniciar las acciones civiles o penales que pudieran corresponder por el proceder doloso de la Constructora responsable la que violó en todo momento las leyes de la materia y rebasó la normatividad impuesta en nuestro prejuicio, vendiendo las viviendas fuera de lo señalado por la norma 26 de la Ley de Desarrollo Urbano, de las llamadas de interés social, dando la posesión física y material a pesar de no haber cumplido con los trámites necesarios para terminación de obra y lo más grave la construcción de otras viviendas en los predios 173 y 181 resultado de la relotificación del predio identificado con el número 179, con número de cuenta predial 030-065-08 del área aledaña a las nuestras que ha originado en gran parte los daños estructurales que se acusan."* ----------

D É C I M O.- Que con fecha once de julio de dos mil cinco, se recibió del responsable de la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Felipe Carrillo

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Puerto N° 181, colonia Popotla, copia simple de los siguientes documentos referentes al citado predio: ----------

- Constancia de alineamiento y número oficial folio N° 3552/03 de fecha cuatro de noviembre de dos mil tres, emitida por la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo; ----------
- Registro de Manifestación de Construcción N° RMH-0036-04 de fecha veinte de abril de dos mil cuatro, emitido por la Delegación Miguel Hidalgo; ----------
- Dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje N° SACM/03 F-2183 de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil tres, emitido por Sistema de Aguas de la Ciudad de México; ----------
- Resolución en materia de impacto ambiental N° SMA/DGRGAASR/SIR/9035/ 2003 de fecha diecinueve de agosto de dos mil tres, emitida por la entonces Dirección General de Regulación y Gestión Ambiental del Agua, Suelo y Residuos de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal; ----------
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 6744 de fecha once de febrero de dos mil tres; ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 14057 de fecha quince de marzo de dos mil cuatro; ----------

D E C I M O P R I M E R O.- Que con fecha seis de julio de dos mil cinco, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 5º fracciones I y III, 24 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, 1º, 5º fracción IV, 12 fracciones I, II, III y 25 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, admitió a trámite la denuncia en el expediente PAOT-2005-270-SOT-152, en virtud de que la misma cumple con los requisitos previstos en la legislación aplicable, lo cual fue informado a la persona denunciante, así como el trámite seguido a su denuncia, mediante oficio número PAOTDF/ SPOT/1289/2005. ----------

Asimismo, cabe señalar que dentro de las atribuciones que tiene conferidas esta Procuraduría respecto a denuncias ciudadanas no se consideran las relacionadas con los daños en propiedad ajena, de conformidad con los artículos 2º fracción IV y 5 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y 12 fracción I del Reglamento de la citada Ley Orgánica, por lo cual esta Subprocuraduría no admitió la denuncia respecto a los hechos relativos a los daños en el condominio ubicado en calle Felipe Carrillo Puerto número 179, colonia Popotla, haciéndosele del conocimiento de la persona denunciante que la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal a través de sus Agencias del Ministerio Público o un Juez Civil del Fuero Común, son las

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

instancias competentes, dependiendo de las circunstancias particulares del caso, para conocer de aspectos relacionados con daños en propiedad ajena. ----------

D E C I M O S E G U N D O.- Que con fecha doce de julio de dos mil cinco, con fundamento en el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y en cumplimiento del Acuerdo dictado por el que suscribe el veintisiete de abril de dos mil cinco, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el lugar denunciado, levantando el acta circunstanciada, de donde se desprende lo siguiente: ----------

> *"Se hacen constar actividades de construcción en los predios con N° 173 y 181 de la calle Felipe Carrillo Puerto, el primer inmueble con un avance del 70%, (…) se observó que en el predio con el N° 181, sobre el frente en Calle Cda. Mar de Kara se encuentran tapiales sobre las casas colindantes a la construcción para evitar la caída de material a estas casas."* ----------

D E C I M O T E R C E R O.- Que con fecha doce de julio de dos mil cinco, personal de esta Subprocuraduría, constituido en Felipe Carrillo Puerto N° 173, colonia Popotla, recibió del Arq. Carlos Maldonado en su carácter de Responsable de la Obra que se lleva a cabo en dicho predio, copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Licencia de construcción para obra nueva N° 11/VUON276/11/2003 de fecha cinco de abril de dos mil cuatro en Felipe Carrillo Puerto N° 173, colonia Popotla, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo; ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 8845 de fecha veintitrés de febrero de dos mil cinco, para el predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 173, colonia Popotla, expedida por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; ----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B N° RMH-B-006-04 de fecha veinte de abril de dos mil cuatro emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, para el predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 181, colonia Popotla; ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 14057 de fecha quince de marzo de dos mil cuatro, para el predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 181, colonia Popotla, expedida por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

D E C I M O C U A R T O.- Que con fecha trece de julio de dos mil cinco, considerando que de las constancias que obran en el expediente PAOT-2005-270-SOT-152, iniciado con motivo de la referida denuncia, se desprende que ambos expedientes tuvieron su origen en los mismos hechos, y a fin de evitar duplicidad de actuaciones, y en su caso resoluciones contradictorias, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente la acumulación del expediente PAOT-2005-270-SOT-152 al expediente PAOT-2005-132-SOT-69, por ser este último el primero que se inició, para que las denuncias ciudadanas mencionadas se tramiten en un solo expediente. ----------

D E C I M O Q U I N T O.- Que con fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, comparecieron en las Oficinas de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, la personas denunciantes dentro del expediente No. PAOT-2005-270-SOT-152, respecto a las denuncias presentadas en relación a los inmuebles ubicados en Calle Felipe Carrillo Puerto No. 181, 179 y 173, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo. En ese mismo acto se hizo constar la comparecencia de las personas señaladas y la inasistencia del Arq. Carlos Maldonado, quien fue convocado como representante de la parte denunciada, como Director Responsable de Obras de las construcciones objeto de las denuncias referidas. ---

D E C I M O S E X T O.- Que mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/1196/2005, de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, esta Subprocuraduría, con fundamento en el artículo 12 fracción II y III del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, reiteró a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo la solicitud de remisión de copias simples de las licencias o manifestaciones de construcción y licencias de demolición, para los predios motivo de denuncia, así como de la documentación presentada para tramitarlas. ----------

Asimismo, se solicitó informe si el solicitante de las licencias o manifestaciones de construcción para los predios ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 181, 179 y 173, Colonia Popotla, ha acreditado que el valor de venta de las viviendas motivo de aplicación de la Norma de Ordenación General N° 26, no exceda el importe señalado en la norma referida, y que en términos de lo dispuesto en los artículos 54, 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, no se otorgue la autorización de uso y ocupación si la construcción no se apegó a lo manifestado o autorizado, especialmente respecto a las condicionantes establecidas en la Norma referida. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

D E C I M O S É P T I M O.- Que mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/1436/2005, de fecha veinte de julio de dos mil cinco, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, se lleven las acciones de verificación por lo siguiente: ----------

a. Respecto al inmueble ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 179, el cual se encuentra habitado casi en su totalidad: ----------

- Que cuente con la autorización de uso y ocupación requerida en términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y en su caso, que se haya acreditado adecuadamente las condicionantes impuestas por el uso de la Norma de Ordenación General N° 26. ----------
- Que la obra construida cumpla con lo establecido en el proyecto autorizado a través de la licencia de construcción N° 11/VUON230/11/2001. ----------
- Que la obra construida cumpla con los requerimientos de seguridad estructural establecidas en las Normas Técnicas Complementarias, ya que de acuerdo al artículo 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en tanto la Delegación no autorice la ocupación de la obra, no han terminado las funciones y responsabilidades del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. ----------

b. Respecto a los inmuebles ubicados en Felipe Carrillo Puerto N° 173 y 181, los cuales se encuentran en etapa de obras: ----------

- Que las obras realizadas cumplan con las obligaciones legales establecidas en la licencia y manifestación de construcción respectiva y con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respecto el apuntalamiento y la protección de colindancias, medidas de seguridad, así como criterios de Intervención para Inmuebles colindantes a los mismos. ---
- Que las obras realizadas en el referido predio cumplan con lo establecido en el proyecto, respecto a las colindancias y la cimentación. ----------
- Que la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones se observen las disposiciones del Capítulo VIII del Título Sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como las Normas de Ordenación de Desarrollo Urbano y lo relativo a las precauciones para que no resulten afectadas las edificaciones y predios vecinos ni los servicios públicos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 172 del mismo ordenamiento. ----------

D E C I M O C T A V O.- Que con fecha cuatro de agosto de dos mil cinco, se recibió el oficio No. DGODU/DDU/2168/05, de fecha veintinueve de julio del mismo

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

año, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó acerca de las licencias y manifestaciones de construcción existentes para los predios ubicados en Felipe Carrillo Puerto N° 173, 139 y 181, colonia Popotla, remitiendo copias simples de las licencias de construcción N° 11/ VUON230/11/2001 para Felipe Carrillo Puerto N° 179 y N° 11/VUON276/11/ 2003 para Felipe Carrillo Puerto N° 173, y de la manifestación de construcción N° FMH-B-0037-04 para Felipe Carrillo Puerto N° 181. ----------

D E C I M O N O V E N O.- Que mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/DAIDOT/105/ 2005, de fecha nueve de agosto de dos mil cinco, la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial de esta Unidad Administrativa, por instrucciones del suscrito, informó a la persona denunciante referida en el Resultando Noveno de la presente Resolución, respecto el estado que guardaba su denuncia. ----------

V I G É S I M O.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/1800/2005, de fecha cinco de septiembre de dos mil cinco, esta Subprocuraduría reiteró a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, la solicitud realizada a través del oficio referido en el Resultando Decimosexto de la presente Resolución. ----------

V I G É S I M O P R I M E R O.- Que con fecha diecinueve de septiembre de dos mil cinco, se recibió el oficio N° DGJG/DG/SG/0646/2005 de fecha doce de septiembre del mismo año, a través del cual el Subdirector de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo remite copia simple de las Resoluciones Administrativas de los procedimientos N° 0893/2005/OB de fecha ocho de julio de dos mil cinco para el predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 179, y N° 1245/2005/OB de fecha dos de septiembre de dos mil cinco para el predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 173. ----------

V I G É S I M O S E G U N D O.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/2343/2005, de fecha cuatro de noviembre de dos mil cinco, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si los proyectos que se están realizando en los predios motivo de la denuncia requieren contar con un dictamen de Impacto Urbano, por tratarse de un proyecto en conjunto para viviendas de más de diez mil metros cuadrados de construcción. ----------

V I G É S I M O T E R C E R O.- Que con fecha veintiuno de noviembre de dos mil cinco, se recibió el oficio N° DGDU.05/DCDURT/1427 de fecha dieciséis de noviembre del mismo año, a través del cual la Dirección de Control de Desarrollo

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Urbano y Regulación Territorial de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó lo siguiente: ----------

> *"En archivos de esta Dirección de Control de Desarrollo Urbano y Regularización Territorial adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano, se cuenta con antecedentes únicamente para el predio No. 173 de la calle Felipe Carrillo Puerto y con fundamento en el Artículo 77 inciso I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, se emitió opinión a través del oficio DGDU.04/0254 de fecha 19 de enero de 2004, en sentido de que no se requiere del dictamen de Estudio de Impacto Urbano, para la construcción de un edificio de 6 niveles de 154 viviendas de interés social, en un predio de 2,621.44 m^2 y una superficie total de construcción de 11,014.57 m^2, de los cuales 7,525.44 m^2 son para vivienda, 992.10 m^2 para servicios y circulaciones (sobre nivel de banqueta) y sótano para estacionamiento con una superficie de 2,497.03 m^2, cabe hacer mención que para este predio se aplica la Norma de Ordenación General 26 'para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular', por lo que respecta a los predios No. 179 y 181, no se tiene solicitud alguna."* ----------

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

I. Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 40, 47, 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 1°, 3°, 5° fracciones I, III, V y XII, 6° fracción IV y 27 fracción II de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 1°, 5° fracción IV y 12 fracciones I, II, III, XVIII y XXI y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, 11 y 80 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

Asimismo, que para tales fines se asigna a esta Procuraduría, en el artículo 5º fracciones I, III y XI del segundo de los ordenamientos citados, la atribución de atender las denuncias relativas a la violación, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial; conocer e investigar los actos, hechos u omisiones relacionados con esos supuestos, así como celebrar toda clase de actos jurídicos que se requieran para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables. ----------

II. Que las denuncias ciudadanas presentadas fueron admitidas por la presunta violación a la normatividad en materia ambiental y de construcciones, de las obras

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

de construcción en los predios ubicados en la calle Felipe Carrillo Puerto Nos. 181, 179 y 173, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, así como por el impacto que podría causar al entorno la ocupación de los inmuebles de uso habitacional construidos. ----------

Al respecto, los predios en cuestión están localizados dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, en una zonificacion H3/30 (habitacional, con tres niveles máximos de construcción y un área libre mínima del 30%) donde predomina la habitación en forma individual o en conjunto y los usos complementarios son guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia.----------

Asimismo, cabe señalar que el citado Programa, ordenamiento jurídico que regula los usos del suelo para los predios de referencia, determina que en los predios motivo de la denuncia aplica la Norma de Ordenación General No. 26 para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano, vigente en el momento de la solicitud de licencias y manifestaciones de construcción en los citados predios, que permitía construir en ese predio hasta 6 niveles, 20% mínima de área libre hasta 30 viviendas, 25% si cuenta con más de 30 viviendas, y exención total de cajones de estacionamiento y áreas de donación.

Además, deberá acreditarse que la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y de vivienda popular, con un valor de vivienda que no exceda del importe equivalente a 25 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. ----------

Cabe mencionar, que las medidas contenidas en la citada Norma de Ordenación General No. 26 se aplicarán en zonas dentro de los polígonos de las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento señaladas por los Programas Delegacionales y que cuenten con zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitación con Comercio (HC), Habitacional Mixto (HM), que es el caso de los predios ubicados en Felipe Carrillo Puerto Nos. 181, 179 y 173, Colonia Popotla. ----------

Sobre el particular, el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que cuando los Programas establezcan diversas normas de zonificación y ordenación sobre un mismo inmueble y éstas sean contradictorias, se aplicará la norma más específica, conforme a los siguientes criterios de prelación: I. Normas particulares por predio; II. Normas particulares por colonia; III. Normas particulares por Delegación; IV. Normas particulares por

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

vialidad; V. Normas que determine la zonificación por áreas homogéneas, por lo que el propietario o poseedor del predio de referencia podrá optar por la aplicación de la citada Norma. ----------

En ese orden de ideas, resulta procedente señalar que de conformidad con el artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las Delegaciones son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, ya que entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su Delegación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos, según lo establecido en el artículo 124 fracciones III del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. ----------

III. Que derivado del reconocimiento de hechos referido en el Resultando Tercero de la Presente Resolución, se desprende que los inmuebles en los predios ubicados en la calle de Felipe Carrillo Puerto N° 181 y 173, están en proceso de construcción, mientras que el predio ubicado en el N° 179 de la misma calle se encuentra totalmente habitado, por lo que se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo referido en el Resultando Sexto remitiera ante esta Institución copia simple de las licencias, autorizaciones, dictámenes y registros correspondientes, así como los documentos soporte para la construcción en los predios objeto de la denuncia. -----

De la información remitida, se desprende que los predios ubicados en Felipe Carrillo Puerto N° 173, 179 y 181, se encuentran colindantes entre sí, en una superficie total de 6,680 m^2 de acuerdo con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, cuyo propietario es la empresa “Grupo Inmobiliario Badry, S.A. de C.V.”. De acuerdo con las pruebas presentadas por las personas denunciantes, los predios son producto de una relotificación autorizada con fecha diecinueve de mayo de mil novecientos ochenta y nueve por el entonces Departamento del Distrito Federal, la cual se hizo constar mediante la escritura pública N° 48004 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dos ante la Notaría N° 136 del Distrito Federal. ----------

En el momento de la realización de los reconocimientos de hechos, personal de esta Subprocuraduría constató que en el predio de Felipe Carrillo Puerto N° 179, se ubica una obra nueva de 6 niveles, totalmente ocupada, mientras que en Felipe Carrillo Puerto N° 173 y 181, se observaron obras de construcción de dos edificaciones de 6 niveles. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Cabe señalar al respecto, que los datos a los que esta Subprocuraduría tuvo acceso a través de las documentales que integran el expediente, establecen diversas cifras para las superficies de los tres predios producto de la relotificación, los cuales se exponen a continuación, dependiendo de la fuente: ----------

Predio	Sistema de Información Geográfica	Autorización de Relotificación	Constancia de Alineamiento y Número Oficial	Licencias de Construcción	Certificados de Zonificación
Carrillo Puerto 173	2,694	2,621	2,621	2,621	2,621
Carrillo Puerto 179	1,993	1,949	s.i.	2,019	s.i.
Carrillo Puerto 181	1,993	1,911	1,911	1,911	1,911
	6,680	6,481	s.i.	6,551	s.i.

s.i.: sin información

IV. Que derivado de las pruebas presentadas por las personas denunciantes, así como de la información remitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, se desprende para cada unos de los predios denunciados lo siguiente: ----------

- Para el predio ubicado en *Felipe Carrillo Puerto N° 173*, el propietario tramitó la licencia de construcción para obra nueva N° 11/VUON276/11/2003 de fecha cinco de abril de dos mil cuatro, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, para 154 viviendas de interés social, bajo el régimen de propiedad en condominio, en una superficie total de construcción de 11,330.97 m^2 en semisótano y 6 niveles, de conformidad con lo dispuesto en la Norma Ordenación General No. 26 del Programa General de Desarrollo Urbano. ----------

  El proyecto referido cuenta con 1,884.26 m^2 de desplante y 737.18 m^2 de área libre consistente en 28.12% del predio, con 1,884.26 m^2 para estacionamiento, planta baja con 1,884.26 m^2 para 24 departamentos; del primero al quinto nivel con 1,512.49 m^2 con 26 departamentos por nivel, así como 87 cajones de estacionamiento, mismos que no podrán cambiar de uso. ----------

  Para dicho proyecto se tramitó el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico N° 49909 de fecha veinticinco de septiembre de dos mil tres; así como el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 8845 de fecha veintitrés de febrero de dos mil cinco, expedidos por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

- Para el predio ubicado en *Felipe Carrillo Puerto N° 179*, el propietario tramitó la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva N° 11/VUON230/11/ 2001 de fecha veintiocho de noviembre del dos mil uno, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, para 146 viviendas de interés social, en una superficie de construcción de 9,215.31 m^2 en seis niveles y semisótano, de conformidad con lo dispuesto en la Norma de Ordenación General No. 26 del programa General de Desarrollo Urbano. ----------

  Asimismo, el proyecto contempla 25 viviendas planta tipo, 698 m^2 de área libre de construcción, equivalente al 34.58% de la superficie del predio y 70 cajones de estacionamiento; asimismo cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio N° 27230 de fecha primero de junio de dos mil uno expedido por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

- Para el predio ubicado *Felipe Carrillo Puerto N° 181*, el propietario tramitó la Manifestación de Construcción Tipo B N° RMH-B-006-04, registrada en fecha veinte de abril de dos mil cuatro por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, para 146 viviendas en 6 niveles con semisótano para estacionamiento, con 1,337.84 m^2 de desplante, área libre de 573.36 m^2, equivalente al 30% del predio, superficie total por construir de 8,589.66 m^2 y 70 cajones de estacionamiento. ----------

  Asimismo, cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 14057 de fecha quince de marzo de dos mil cuatro, expedida por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

Del análisis de las licencias y manifestaciones de construcción presentadas, se desprende que los tres proyectos corresponden a módulos para vivienda en condominio, en 6 niveles construidos, los cuales hacen uso de la Norma de Ordenación General N° 26, por lo que si respetan las restricciones existentes para el uso de dicha Norma, los proyectos cumplen con la normatividad respecto a niveles construidos, áreas libres y cajones de estacionamiento. ----------

Toda vez que las solicitudes de licencias y manifestaciones de construcción presentadas para los tres predios se realizaron antes del ocho de abril de dos mil cinco, para la autorización de los proyectos y la construcción de las viviendas, los desarrollos habitacionales deberán todavía observar lo que disponía la Norma referida vigente antes de dicha fecha, específicamente, "*deberá acreditarse que la*

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y de vivienda popular, con un valor de vivienda que no exceda del importe equivalente a 25 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año". ----------

Al respecto, cabe señalar que en virtud de que los salarios mínimos vigentes en 2003, 2004 y 2005 fueron $43.65, $45.24 y $46.80, respectivamente, por lo que el salario mínimo general vigente que corresponde al Distrito Federal elevado al año es de $15,975.90, $16,557.84 y $17,128.80, respectivamente, y el valor máximo para la vivienda popular es de 25 veces este importe, es decir, de $399,397 en 2003, $413,946 en 2004 y $428,220 en 2005. ----------

Cabe señalar que en el caso de Felipe Carrillo Puerto N° 179, el cual se encuentra totalmente ocupado. Sobre el particular, de acuerdo a la Escritura Pública N° 48159 de fecha quince de enero de dos mil tres, se da testimonio público del contrato de compraventa entre el "GRUPO INMOBILIARIO BADRY", S.A. de C.V. y el C. Gerardo Vázquez Ávalos, del Departamento N° 201 del Edificio "E", del citado predio, sujeto al régimen de propiedad en condominio, con un precio de $259,176.30. De acuerdo a esta cifra, la cual coincide con lo declarado para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, el precio de venta no excedió lo requerido por la Norma de Ordenación General N° 26, por lo cual las alturas, áreas libres y cajones de estacionamiento cumplen con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo. ----------

V. Que toda vez que el proyecto autorizado para el predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 179, a través de la licencia de construcción N° 11/VUON230/11/ 2001, expedida en fecha veintiocho de noviembre del dos mil uno por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, contempla la construcción de 9,215.31 m^2 para 146, no se requería para su realización, la autorización de impacto ambiental o el dictamen de impacto urbano, en términos de lo dispuesto por los Reglamentos de Impacto Ambiental y Riesgo y de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Sin embargo, de acuerdo a la información contenida en el expediente, específicamente a la que se refiere el Resultando Octavo de la presente Resolución, remitida por la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, con fecha veintiséis de marzo de dos mil tres, el representante legal de la empresa "GRUPO INMOBILIARIO BADRY, S.A. DE C.V.", presentó ante esa Dirección General, manifestaciones de impacto ambiental para los proyectos que se pretendían llevar

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

a cabo en los predios ubicados en Felipe Carrillo Puerto N° 173 y 181, colonia Popotla. ----------

Dichas Resoluciones, emitidas por la entonces Dirección de General de Regulación y Gestión Ambiental de Agua, Suelo y Residuos de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, establecen lo siguiente: ----------

> *"XIII.- Que en la Escritura Pública Número cuarenta y ocho mil cuatro, de fecha veintiocho de noviembre del año dos mil dos, el Lic. Manuel Gómez del Campo López, Notario Público número ciento treinta seis del Distrito Federal, hizo constar la relotificación de dos predios propiedad de la empresa GRUPO INMOBILIARIO BADRY, S.A. DE C.V. que se identifican como 'la casa número ciento setenta y nueve de la Avenida Felipe Carrillo Puerto'* (…) *en tres lotes con superficies de mil cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados, treinta y seis decímetros; dos mil seiscientos veintiún metros cuadrados, cuarenta y cuatro decímetros; y mil novecientos once metros cuadrados, veinte decímetros."* ----------
>
> *"XIV.- Que derivado del análisis realizado al anexo fotográfico, croquis de localización y Escritura Pública citada en el párrafo que antecede, presentados dentro del contenido de la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto que nos ocupa, se desprende que el predio en el que se pretende construir el inmueble que motiva esta Resolución Administrativa, colinda con la construcción que, de acuerdo con la información contenida en la Escritura Pública de referencia, corresponde al número ciento setenta y nueve de la Avenida Felipe Carrillo Puerto, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo y que se trata de un conjunto habitacional de interés social, conformado por ciento cuarenta y seis viviendas."* ----------
>
> *XV.- Que por lo anterior se conoce que los tres predios producto de la relotificación referidos en el considerando XIII de esta Resolución Administrativa, la construcción existente en uno de ellos y los proyectos de construcción de los conjuntos habitacionales para los que actualmente se solicita la autorización en materia de impacto ambiental, pertenecen a la empresa GRUPO INMOBILIARIO BADRY, S.A. DE C.V.,* ***por lo tanto estos pertenecen a un conjunto habitacional de mas de diez mil metros cuadrados de construcción mismo que se construye en tres etapas."*** --
>
> *XVI.- Que como parte de la evaluación de los Impactos Ambientales que producen la construcción y operación de los proyectos que requieren la autorización en la materia, deben ser considerados aquellas causas cuyos efectos pueden causar sinergia.* ----------

Derivado de lo anterior, la Dirección General referida, considera que las obras en los predios de Felipe Carrillo Puerto N° 173 y 181, requieren de la evaluación del impacto ambiental, toda vez que se acumula el impacto total al de Felipe Carrillo

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Puerto N° 173, ya que pertenecen a un conjunto habitacional de mas de diez mil metros cuadrados de construcción mismo que se construye en tres etapas. Al respecto, esta Subprocuraduría considera que este criterio es adecuado para la evaluación de dichos proyectos. ----------

Por otro lado, las resoluciones administrativas referidas resolvieron lo siguiente: ---

> *"SEGUNDO.- Con fundamento en el artículo 22 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en las consideraciones de hecho y en lo expuesto en los considerandos XII al XV de esta Resolución Administrativa,* ***la empresa GRUPO INMOBILIARIA BADRY, S.A. DE C.V. deberá obtener la autorización de materia de Impacto Urbano, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de manera conjunta para la construcción, tanto de los dos conjuntos habitacionales que pretenden ubicarse en los números ciento de sesenta y tres y ciento ochenta y uno de la avenida Felipe Carrillo Puerto, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal como la operación del conjunto habitacional que se encuentra en el número ciento sesenta y nueve de la misma calle****." ----------

Sobre el particular, esta Subprocuraduría considera que de la información obtenida por Dirección General referida, los proyectos habitacionales en los predios de Felipe Carrillo Puerto N° 173, 179 y 181, corresponden a un solo proyecto, ejecutado por la misma empresa "GRUPO INMOBILIARIA BADRY, S.A. DE C.V.", dividido en tres etapas, en las cuales se construyen un total de 451 viviendas en 29,135.94 m^2 de construcción. ----------

Al respecto, cabe señalar también que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal es la encargada de revisar y dictaminar los estudios de impacto urbano en coordinación con la unidad administrativa competente de la Secretaría del Medio Ambiente, los estudios de impacto urbano y ambiental de conformidad con el artículo 49 fracción XXIV del Reglamento Interior de la Administración Publica del Distrito Federal. -----

Igualmente, de conformidad con el articulo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Además, el artículo 77 de dicho Reglamento señala que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, cuando se pretenda ejecutar los siguientes proyectos: ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

> ***"I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;*** *----------*
> *II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción; --*
> *III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción; ----------*
> *IV. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo, ----------*
> *V. Crematorios ----------*
> *VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10. ----------*
>
> *"Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos." ----------*

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, referida en el Resultando Vigésimo Primero de la presente Resolución, informara si los proyectos que se están realizando en los predios motivo de la denuncia requieren contar con un dictamen de Impacto Urbano, por tratarse de un proyecto en conjunto para viviendas de más de 10,000 metros cuadrados de construcción. -----

Derivado de la solicitud anterior, la Dirección General referida remitió el oficio N° DGDU.05/DCDURT/1427 de fecha dieciséis de noviembre del mismo año, a través del cual informó que solo cuenta con antecedentes sobre el predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 173, en la cual se emite una opinión a través del oficio No. DGDU.04/0254 de fecha 19 de enero de 2004, en sentido de que no requiere el proyecto citado Dictamen de Impacto Urbano y referente a los dos predios No. 179 y 181 de la misma calle, no se tiene registro alguno. ----------

Al respecto, si bien es correcto afirmar que el primer proyecto realizado, correspondiente al de Felipe Carrillo Puerto N° 179, no requería dictamen de impacto urbano, en virtud de que en ese momento no se tuvieron elementos para afirmar que se trataba de un proyecto más grande, esta Subprocuraduría considera que los realizados en los números 173 y 181 de la misma calle, sí requerían el dictamen de impacto urbano previamente a la licencia y la manifestación de construcción, por tratarse de un proyecto de mas de diez mil metros cuadrados de construcción. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

VI. Que de las gestiones realizadas por esta Institución, referidas en el Resultando Decimosexto, a través de la cual se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo las acciones de verificación para los predios objeto motivo de la denuncia, la Dirección General referida informó lo siguiente: ----------

- Respecto al inmueble ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 173, cuenta con la Resolución Administrativa No. 1245/2005/OB de fecha dos de septiembre del dos mil cinco, en la cual resuelve: ----------

  "Con fecha dos de septiembre de dos mil cinco se dictó la resolución administrativa mediante la cual en su Resolutivo Segundo se ordenó la CONCLUSIÓN del procedimiento administrativo, en relación al inmueble ubicado en Felipe Carrillo Puerto número ciento setenta y tres, Colonia Popotla, de esta Demarcación Territorial, toda vez que el inmueble visitado no presentaba ninguna irregularidad, tal y como se desprende de lo asentado por el verificador en el Acta Circunstanciada de Verificación correspondiente de fecha doce de agosto de dos mil cinco, ya que durante el desarrollo de la Visita de verificación de mérito se exhibió con sellos en original la Licencia de Construcción número 11/VUON276/11/2003 con fecha de expedición 19 de abril 2004 y fecha de vencimiento 19 de abril 2007 con Folio 2731/03; presentó Planos con sellos de la Licencia en original No. 11/VOUN276/11/ 2003 expedidos al Director Responsable de Obra Ma. Del Carmen Tachiquín Gómez Registro D.R.O. 1369 fechados el 5 de abril 2004; así mismo durante el recorrido físico del inmueble en que se encuentra la construcción" ----------

- Respecto al inmueble ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 179, cuenta con la Resolución Administrativa No. 0893/2005/OB de fecha ocho de julio del dos mil cinco, derivada de la visita de verificación voluntaria realizada con fecha diecisiete de junio del mismo año. Toda vez que dicha verificación se realizó por solicitud del propietario del mismo, la Delegación Miguel Hidalgo resolvió lo siguiente: ----------

  "SEGUNDO.- Resultaría aplicable ordenar la CLAUSURA TOTAL Y PARMANENTE del inmueble ubicado en Felipe Carrillo Puerto número ciento setenta y nueve, Colonia Popotla, de esta Demarcación Territorial, por los razonamientos de hecho y de derecho señalados en el CONSIDERANDO QUINTO numeral 1 de la presente Resolución Administrativa." ----------

  "TERCERO.- De igual forma sería procedente ordenar la DEMOLICIÓN TOTAL de los trabajos de ampliación no autorizados en el inmueble ubicado en Felipe carrillo Puerto número ciento setenta y nueve, Colonia Popotla, de esta demarcación Territorial, en un término de VEINTE DÍAS HÄBILES, contados a partir de la fecha en que fuera notificada la presente Resolución Administrativa, apercibido que en caso de no hacerlo, esta Delegación

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Política estaría facultada para realizar dichos trabajos a su costa, por los razonamientos de hecho y de derecho señalados en el CONSIDERANDO QUINTO numeral 2 de la presente Resolución Administrativa." (…) ----------

"CUARTO.- Así mismo el C: Propietario, Representante Legal o Poseedor del inmueble, ubicado en la calle de Felipe Carrillo Puerto Número ciento setenta y nueve, Colonia Popotla, de esta Demarcación Territorial, se haría acreedor a una sanción pecuniaria por una cantidad equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del valor comercial de los trabajos de ampliación en un área de 505.44 m^2, realizados en el inmueble en cuestión, ubicado en Felipe carrillo Puerto número ciento setenta y nueve, Colonia Popotla, de esta Demarcación Territorial, de acuerdo al avalúo correspondiente emitido por un valuador registrado ente la Secretaría de finanzas del Gobierno del Distrito Federal, por los razonamientos de hechos y de derechos señalados en el CONSIDERANDO QUINTO numeral 3 de la presente Resolución Administrativa. " ----------

"QUINTO.- Resultaría procedente aplicar al Director Responsable de Obra del inmueble ubicado en Felipe Carrillo Puerto número ciento setenta y nueve, Colonia Popotla, de esta demarcación Territorial, una SANCIÓN pecuniaria equivalente a DOSCIENTOS (200) días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, toda vez que al momento de la visita se observó se realizaron trabajos de ampliación no autorizados en una superficie de 505.44 m^2 sin ajustarse al proyecto autorizado, por los razonamientos de hecho y Derecho señalados en el CONSIDERANDO QUINTO numerales 4 de la presente Resolución Administrativa, misma que debería presentar y pagar en un plazo de DIEZ DÏAS HÄBILES, contados a partir de la notificación de la presente Resolución Administrativa, ante la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal y presentar el comprobante del mismo a la Unidad Departamental de Calificación de infracciones de este órgano Político Administrativo en Miguel Hidalgo, apercibido de que no hacerlo en el término indicado se remitiría copia certificada del expediente a la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, para que inicie su cobro mediante el procedimiento económico respectivo." ----------

Por lo anterior, esta Subprocuraduría considera importante que la Delegación Miguel Hidalgo verifique el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano y construcciones para el predio referido, lo cual tendrá que reflejarse en el cumplimiento de lo establecido en la Resolución referida, y en caso de no haberse realizado dichas acciones, se sancione al particular. ----------

- Respecto al inmueble ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 181, la Dirección General Jurídica y de Gobierno informó lo siguiente: ----------

"Finalmente informo a usted respecto del Procedimiento Administrativo iniciado con la Orden de Visita de Verificación número 1242/2005/08, de

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

fecha once de agosto de dos mil cinco, realizada al inmueble ubicado en la calle de Felipe Carrillo Puerto número ciento ochenta y uno, Colonia Popotla, de esta demarcación, a efecto de verificar que la obra cumpla con las disposiciones y obligaciones aplicables en materia de Obras, habiendo sido designado para practicar la Visita de Verificación el C. Ing. Pedro Cruz López, con número de credencial folio 11 0O9-G, verificador adscrito a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de este Órgano Político Administrativo. Con fecha once de agosto de dos mil cinco, se constituyó el verificador comisionado en el domicilio que señala la Orden de Verificación referida, practicando la diligencia con el C. Mario R. Corona Sigala, quien se ostentó como encargado de la obra del inmueble visitado." ----------

"En virtud de lo anterior, con fecha veintidós de agosto del año dos mil cinco, se dictó Acuerdo Administrativo con número de oficio DGJG/4675/2002, mediante el cual se decreto prevención al C. Arq. Tzur de Lara Borkow, para que en el término de cinc día hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que sea notificado el oficio en comento por escrito exhiba ante la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones de este Órgano Político Administrativo, original o copia debidamente certificada acompañada de copia simple de los documentos con los cuales acredite la personalidad y el interés jurídico con que pretende comparecer en el presente procedimiento administrativo. Apercibido que para el caso de no dar debido cumplimiento a lo anterior con fundamento en el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal se tendría por no acreditados la personalidad e interés jurídico respecto del presente procedimiento, habiendo sido notificado dicho acuerdo en términos de la cédula de notificación de fecha treinta y uno de agosto del año en curso, documentos que corren agregados al expediente en que se actúa. A la fecha se encuentra pendiente de dictar resolución administrativa correspondiente."

Cabe señalar al respecto, que la Delegación Miguel Hidalgo tiene la obligación de llevar a cabo las acciones que se requieran y en su caso iniciar oportunamente y concluir en los plazos establecidos para ello en los artículos 41 al 47 del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal y demás disposiciones relacionadas, los procedimientos de verificación que se requieran para la aplicación y cumplimiento efectivo de las materias de su competencia, y en su caso imponer las sanciones correspondientes, ejerciendo las facultades previstas en los artículos 39 fracción VIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 12 fracción VI y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y 3º fracciones VI, VII, X, XI, XII, XIII y XV y 244 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás disposiciones aplicables. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Asimismo, la Delegación referida, al recibir el Aviso de Terminación de Obra y en su caso el Visto Bueno de Seguridad y Operación, deberá corroborar que la obra terminada cumplió con el proyecto registrado, en los plazos señalados en el artículo 70 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y otorgar la autorización de uso y ocupación solamente en caso de que se cumplan todos los requisitos legales aplicables previstos en la legislación, garantizando que la obra terminada cumpla con el proyecto registrado. ----------

Por lo anterior se concluye lo siguiente: ----------

a) Que los proyectos habitacionales en los predios ubicados en Felipe Carrillo Puerto N° 173, 179 y 181, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, están localizados dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, y hacen uso de la Norma de Ordenación General No. 26 para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano, vigente antes del ocho de abril de dos mil cinco, que permitía construir hasta 6 niveles, 20% mínimo de área libre en desarrollos de hasta 30 viviendas, 25% si cuenta por mas de 30 viviendas, y exención del área de cajones de estacionamiento. ----------

   Por lo anterior, el particular deberá acreditar ante la Delegación Miguel Hidalgo, que la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y de vivienda popular, con un valor de vivienda que no exceda del importe equivalente a 25 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Cabe señalar que en el caso de Felipe Carrillo Puerto N° 179, el cual se encuentra totalmente ocupado, el precio de venta de uno de los departamentos, no excedió lo requerido por la citada Norma. ----------

b) Esta Subprocuraduría considera que los proyectos habitacionales en los predios de Felipe Carrillo Puerto N° 173, 179 y 181, corresponden a un solo proyecto, ejecutado por la misma empresa “GRUPO INMOBILIARIA BADRY, S:A. DE C:V”, dividido en tres etapas, en las cuales se construyen un total de 446 viviendas en 29,135.94 m^2 de construcción, por lo cual la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental, evaluó y autorizó adecuadamente los proyectos en materia de impacto ambiental. ----------

   No obstante lo anterior, si bien es correcto afirmar que el primer proyecto realizado, correspondiente al de Felipe Carrillo Puerto N° 179, no requería dictamen de impacto urbano, en virtud de que en ese momento no se tuvieron elementos para afirmar que se trataba de un proyecto más grande, esta

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Subprocuraduría considera que los realizados en los números 173 y 181 de la misma calle, sí requerían el dictamen de impacto urbano previamente a la licencia y la manifestación de construcción. ----------

Por ello, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano deberá declarar nula la licencia de construcción N° 11/VUON276/11/2003 y el registro de manifestación de construcción N° RMH-B-0036-04, en el caso de que los Directores Responsables de Obra no presenten el dictamen de impacto urbano requerido. ----------

c) Que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo realizó la verificación en materia de construcciones a los inmuebles motivo de la denuncia, no habiéndose encontrado en el predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 173, ninguna irregularidad, y en el caso del predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 181, no se ha emitido la Resolución Administrativa correspondiente. ----------

Sin embargo, en el caso del predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 179, se realizó visita de verificación voluntaria, en la cual se observaron obras no autorizadas en una superficie de 505.5.44 m^2, lo cual implicaría clausura total y permanente, demolición total de dichos trabajos, así como una sanción al propietario equivalente al 5% del valor comercial de los trabajos realizados en la ampliación no autorizada y una sanción equivalente a 200 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por los mismos hechos referidos. Por lo anterior, esta Subprocuraduría considera importante que la Delegación Miguel Hidalgo verifique el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano y construcciones para el predio referido, lo cual tendrá que reflejarse en el cumplimiento de lo establecido en la Resolución referida, y en caso de no haberse realizado dichas acciones, se sancione al particular. --------

Por lo que es de resolverse y se: ----------

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

P R I M E R O.- Que en virtud de lo expuesto en los Considerandos de la presente Resolución, y en virtud de que se actualiza la fracción III del artículo 27 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la presente Resolución. ----------

S E G U N D O.- Se dejan a salvo los derechos de los denunciantes, para que en caso de conocer hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal presenten la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

T E R C E R O.- Notifíquese la presente Resolución a los denunciantes, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo. ----------

C U A R T O.- Hágase de su conocimiento la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, a fin de que se lleven a cabo las acciones necesarias para declarar nula la licencia de construcción N° 11/VUON276/11/2003 y el registro de manifestación de construcción N° RMH-B-0036-04, en el caso de que los Directores Responsables de Obra no presenten el dictamen de impacto urbano requerido. ----------

Q U I N T O.- Hágase de su conocimiento la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, a fin de que se lleven a cabo las acciones necesarias para verificar que las obras de ampliación no autorizadas en el predio ubicado en Felipe Carrillo Puerto N° 179 se hayan demolido, y en su caso sancionar adecuadamente en los términos señalados por la Resolución Administrativa N° 0893/2005/OB de fecha ocho de julio de dos mil cinco. ----------

S E X T O.- Hágase de su conocimiento la presente Resolución a la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, y a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal por ser de su interés. ----------

Así lo proveyó y firma el Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5°, fracciones I y III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 5° fracción IV, 12 fracciones I, II y III del Reglamento del instrumento jurídico antes señalado.----------

LMH/XMT/MBC

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302