Expediente: PAOT-2011-849-SOT-415
y acumulados: PAOT-2011-1574-SOT-709
PAOT-2012-1265-SOT-559

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de octubre de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial; 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-849-SOT-415 y Acumulados PAOT-2011-1574-SOT-709, PAOT-2012-1265-SOT-559, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Vistas las acta circunstanciada de llamada telefónica de fecha veintiséis de abril y diez de agosto de dos mil once, así como el correo electrónico de denuncia de diez de julio de dos mil doce, varias personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante este Organismo Descentralizado las "(...) *presuntas contravenciones en materia de uso de suelo con motivo del inicio de la construcción de uno o varios edificios con más niveles de los permitidos, en cuatro predios que fueron fusionados en Avenida Universidad 767 y 757, así como Heriberto Frías 1420 y presuntamente el 1430 de la misma calle, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo número PAOT-05-300/300-2136-2011 de fecha cuatro de mayo de dos mil once, admitió a trámite la denuncia en lo que se refiere a los posibles incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción y fusión de predios derivado de las obras que se realizan en los predios ubicados en Avenida Universidad 767 y 757, así como Heriberto Frías 1420 y presuntamente el 1430, Delegación Benito Juárez; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias del Ordenamiento Territorial bajo el número de expediente PAOT-2011-849-SOT-415. Mediante Acuerdos de Acumulación de fechas quince de agosto de dos mil once y veintiséis de julio de dos mil doce, se ordenó las admisiones y acumulaciones de los expedientes números PAOT-2011-1574-SOT-709 y PAOT-2012-1265-SOT-559 al PAOT-2011-849-SOT-415 por tratarse de denuncias que tuvieron su origen en los mismos hechos, y por ser éste último, el primero que se inició; dichos acuerdos se notificaron mediante correo electrónico a las personas denunciante en fechas ocho de febrero de dos mil once y veintisiete de julio de dos mil doce.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo de fecha cuatro de mayo de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de hechos, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en donde se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha diecisiete de mayo de dos mil once: ----------

"(...) *se observa un inmueble* (...) *con el número 767 de Avenida Universidad, cuenta* (...) *frente aproximado de 30 metros y 2 niveles de altura,* (...) *no se constataron* (...) *actividades de demolición,* (...) *se encuentra un letrero [con] datos: DELEGACIÓN BENITO JUAREZ DEMOLICION UBICACIÓN: AV. UNIVERSIDAD NO. 767 COL. DEL VALLE SUR, PROPIEDAD: EDITORIAL SANTILLANA S.A. DE C.V., LICENCIA: FBJ-0114-11 EXPEDICION: 18 DE MARZO DE 2011, VIGENCIA 15 DE AGOSTO DE 2011 D.R.O. ARQ. OSCAR RUBIO RIOS NO REG. D.R.O.: DRO-0169"* (...) *[el] inmueble con el número 757 de Avenida Universidad,* (...) *con un frente aproximado de 25 metros y 2 niveles de altura,* (...) *se realizan actividades de demolición.* (...)". ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha veintisiete de diciembre de dos mil once: ------

"(...) *FRENTE AL PREDIO NO. 757, SE OBSERVA* (...) *MATERIALES* [RESULTADO] *DE UNA DEMOLICIÓN,* (...) *EL PREDIO* (...) *NO. 767, SE ENCUENTRA DELIMITADO CON TAPIALES* (...) *NO CUENTA CON NINGUNA CONSTRUCCIÓN* (...) *SE OBSERVA QUE EL PREDIO TIENE ENTRADA SOBRE HERIBERTO FRÍAS N. 1420* (...)". ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha nueve de febrero de dos mil doce: ----------

"(...) [se observa] *UN ESTACIONAMIENTO PÚBLICO* (...) *CON ENTRADA EN AVENIDA UNIVERSIDAD NO. 757 Y OTRA POR CALLE HERIBERTO FRÍAS 1420,* (...) *SE REALIZAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE PREPARACIÓN DE SITIO,* (...) *PARA* (...) *NUEVA OBRA,* (...) *SE OBSERVA EN* (...) *FACHADA* (...) *LETRERO QUE SEÑALA* (...) *DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, OBRA NUEVA, PROPIETARIO; CONSTRUCTORA PLATINO DEL VALLE S.A. DE C.V., UBICACIÓN: AV. UNIVERSIDAD 767 COLONIA, DEL VALLE C.P. 03100; LICENCIA RBJB-0274/2011; EXPEDICIÓN: 13-12-11, VIGENCIA 13-12-14, D.R.O. LÓPEZ RODRÍGUEZ JOSÉ* (...)". ----

Reconocimiento de Hechos de fecha veintidós de mayo de dos mil doce: ----------

"(...) [el] *predio marcado con el número 757 (...) es utilizado en la mayoría de su superficie como estacionamiento público y pensión (...) se puede observar al fondo (...) una delimitación con tapiales de madera entre el predio 767 y 757.* (...) [en] *la calle Heriberto Frías (...) se constató una entrada al estacionamiento que se encuentra en Avenida Universidad 757* (...) [se] *realizan trabajos de cimentación y desplante* [de obra] (...)". ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha diez de julio de dos mil doce: ----------

"(...) *los encargados de la obra (...) nos permitieron el acceso (...) se observan trabajos de construcción (...) hacia la calle de Heriberto Frías. Dichas obras tienen avance aproximadamente de un 10% del total (...) los responsables refieren que en la superficie restante del predio posiblemente se construya un centro comercial* (...)".----------

Reconocimiento de Hechos de fecha diecinueve de julio de dos mil doce: ----------

"(...) [sobre la calle Heriberto Frías] *en la banqueta (...) se ubican dos jardineras (...) [con] arbustos y árboles de la especie Olmo chino (...) otra jardinera (...) en la cual se encuentran dos tocones (...) personal responsable de la obra en cuestión, (...) muestran en original y copia solicitud de la autorización, (...) para el derribo de dos árboles especie Fresno Emitido por la Dirección General de Servicios Urbanos folio 167-2012 de fecha 14 de junio de 2012 (...) formato de trámite del pago folio SB 14708 de fecha 9 de julio de 2012, para el derribo, poda, trasplante, remoción y retiro de árboles, comprobantes de pago de derechos (...) se entregan copias* (...)".----------

Reconocimiento de Hechos de fecha seis de septiembre de dos mil doce: ----------

"(...) *sobre la calle Heriberto Frías, se observa un cuerpo consistente en dos niveles y semisótano (...)* [y] *castillos armados con la finalidad de comenzar a construir el tercer nivel (...) se observa una jardinera con dos tocones anclados al suelo (...) se observó la colocación de cimbra sobre la vía pública* (...)". ----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giraron oficios al Propietario, Encargado y/ Responsable del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados. En fecha veinte de

mayo de dos mil once y veinte de julio de dos mil doce respectivamente, atendiendo el requerimiento y aportando, entre otras, las siguientes documentales: ----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0119, de fecha veintiocho de enero de dos mil diez; Aviso de Demolición folio 03268 de fecha dieciséis de febrero de dos mil once, para una superficie de un total de 6015.00 m^2; Licencia de Construcción Especial de fecha de expedición dieciocho de marzo de dos mil once folio FBJ-0114-2011; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61722-181RUOS10 con fecha de expedición tres de noviembre de dos mil diez para la construcción de oficinas, comercio y vivienda en una superficie de construcción de 22,900.00 m^2 en una zonificación HM 6/20/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda); todas estas documentales para el predio ubicado en Avenida Universidad número 767, Colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez. ----------

- Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 00152, de fecha primero de febrero de dos mil once; Aviso de Demolición folio 03267 para la ejecución del proyecto de demolición de una superficie de 1703.00 m^2 de construcción; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60352-181RUOS10 de fecha veintiocho de octubre del dos mil diez para la construcción de oficinas y comercio en una superficie de construcción de 3,000.00 m^2 en una zonificación HM 6/20/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z"); documentales referentes al predio con domicilio en Avenida Universidad número 757, Colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez. ----------

- Licencia de Fusión con número de Folio 137 3 13 – 2012 para los predios marcados con los números 757 y 767 de la Avenida Universidad, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, con fecha dos de julio de dos mil doce y vigencia al dos de abril de dos mil trece. ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez*.- (oficios: PAOT-05-300/300-5080-2011, PAOT-05-300/300-084-2011, PAOT-05-300/300-719-2012, PAOT-05-300/300-2750-2012 y PAOT-05-300/300-3252-2012, de fechas cinco de octubre de dos mil once, once de enero, trece de febrero, veintinueve de mayo y veintiséis de junio de dos mil doce respectivamente), Licencia de

Construcción Especial en su modalidad de Demolición, Registro de Manifestación de Construcción, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, Licencia de Fusión y la consulta del expediente relativo al predio de denuncia. ----------

Mediante oficios UDMLEC/302/2011, de fecha veintisiete de octubre de dos mil once, UDMLEC/0589/2012 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil doce, UDMLEC/2059/2012 de fecha cuatro de julio de dos mil doce y UDMLEC/2389/2012, de fecha veinticinco de julio del mismo año, la mencionada Dirección General remitió diversas documentales, como son: ----------

Para el predio ubicado en **Avenida Universidad número 757**, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez:

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total No. 16/14/029/2011, con fecha de expedición dieciocho de marzo de dos mil once y vigente al quince de agosto de dos mil once. ----

Para el predio ubicado en **Avenida Universidad número 767**, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez:

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total No. 16/14/030/2011, con fecha de expedición dieciocho de marzo de dos mil once y vigente al quince de agosto de dos mil once. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B para Obra Nueva con número RBJB-274-11 de fecha trece de diciembre de dos mil once y vigencia al trece de diciembre de dos mil catorce. ------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 57299-181VAJO11, con fecha de expedición siete de diciembre de dos mil once, que le certifica la construcción de oficinas en 4,900 m^2, comercio en 4,000 m^2 y vivienda en 14,000.00 m^2 en una superficie total de construcción de 22,900 m^2 con una zonificación HM 6/20/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z"), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad en Avenida Universidad tramo T-U. ----------
- Licencia de Fusión con número de Folio 137 3 13 – 2012 para los predios marcados con los números 757 y 767 de la Avenida Universidad, con vigencia al dos de abril de dos mil trece. --------

De las consultas realizadas al expediente abierto en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en fecha dieciocho de enero de dos mil once y treinta de mayo de dos mil once, se obtuvieron varias documentales, entre otras, las que se enuncian a continuación: ----------

Para el Predio Ubicado en **Avenida Universidad número 757,** colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez:

- Visto Bueno para la Demolición de los inmuebles ubicados en Avenida Universidad número 757 y 767, de fecha siete de marzo de dos mil once, emitido por la Subdirección General de Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo. ----------
- Aviso de Demolición folio 03267 de fecha dieciséis de febrero de dos mil once, presentado en la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal del diez de marzo de dos mil doce, para una construcción de 1703.0m^2. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0152, de fecha nueve de diciembre de dos mil diez. ----------
- Escrito número 52,905 del Primer Testimonio Notarial de fecha veintisiete de junio de mil novecientos noventa y siete, de la protocolización del oficio de fusión de predios que otorga Aguilar Mexicana de Ediciones, S.A. de C.V.; así como Compraventa que otorgan de una parte Aguilar Mexicana de Ediciones, S.A. de C.V., y de una Segunda parte Editorial Santillana, S.A. de C.V. ----------

Para el Predio Ubicado en **Avenida Universidad número 767**, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez:

- Aviso de Demolición folio 03268 de fecha dieciséis de febrero de dos mil once, con sello de recepción en la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal del diez de marzo de dos mil doce, para la demolición de construcción de 6015.0m^2. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0119, de fecha siete de enero de dos mil diez.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57299-181VAJO11, con fecha siete de diciembre del dos mil once. ----------
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio FBJ-0918-11 de fecha trece de diciembre de dos mil once, con número de registro RBJB-0274-11, para Obra Nueva en el predio ubicado en Av. Universidad No. 767 con un desplante de 1601.04 m^2, en 6 niveles con 53 viviendas, sumando un total por construir de 10212.92 m^2, con estacionamiento descubierto en 456.33 m^2 y cubierto en 2,939.32 con 112 cajones, con semisótano y un área libre de 3181.46 m^2, dando un total de 66.52%. ----------
- Aviso de Ejecución de Obra Conjuntos Habitacionales folio 028180/2011, que promueve la Constructora Platino del Valle S.A. de C.V., por la construcción de 53 departamentos. ----------
- Plan de manejo de Residuos Sólidos para Trámites de Impacto Ambiental, promovido por la Constructora Platino Del Valle, S.A. DE C.V., folio 028180/2011, con fecha de inicio de obra del

diecinueve de diciembre de dos mil once y término el diecinueve de diciembre de dos mil trece por la construcción de 53 departamentos. ----------

- Escritura número 52,571 del Primer Testimonio Notarial de fecha primero de agosto de mil novecientos noventa y seis, de la protocolización de actas de acuerdos de fusión de "EDITORIAL SANTILLANA", S.A. DE C.V. Y "MEROC", S.A. DE C.V. y la transmisión de propiedad de inmuebles como consecuencia de la fusión. ----------

A la *Gerencia de Obras y Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo Metro*.- (oficios. PAOT-05-300/300-173-2012 y PAOT-05-300/300-3251-2012 de fecha diecisiete de enero y veintiséis junio de dos mil doce), el visto bueno para los trabajos de demolición y de construcción en el predio de denuncia. A través del oficio con número G.O.M./0112/12 de fecha veinticuatro de enero de dos mil doce, informó la emisión del visto bueno con folio S.D.G.M./0250/11, de fecha siete de marzo de dos mil once, para los trabajos de demolición; por oficio G.O.M/0916/12, de fecha veintiocho de junio de dos mil doce, informó que no existe visto bueno para los trabajos de construcción. ----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (oficios. PAOT-05-300/300-172-2012 de fecha diecisiete de enero de dos mil doce.), Aviso de ejecución de obra, por la Demolición del inmueble preexistente. Por medio de los oficios con número SMA/DGRA/DEIA/000761/2012 y SMA/DGRA/DEIA/001741/2012, de fechas diecisiete de febrero y dieciséis de abril de dos mil doce, informó que el nueve de diciembre de dos mil once se ingresó el Aviso de Ejecución de Obra de Conjuntos Habitacionales para el proyecto "Universidad" con folio 028180/2011 y los Avisos de Demolición con folio 3268 y 3267, de fecha dieciséis de febrero de dos mil once para los predios con número 767 y 757, ambos de Avenida Universidad. ----------

A la *Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez*.- (oficios. PAOT-05-300/300-4025-2012 de fecha seis de agosto de dos mil doce), la autorización con número de folio 167/2012 de fecha doce de julio de dos mil doce, para el derribo de 2 Fresnos ubicados en el área verde del predio objeto de investigación; la restitución de biomasa y la factibilidad para la adecuación del diseño constructivo. Al respecto, mediante oficio DGSU/DSMU/CO/1029/2012, de fecha veinte de agosto de dos mil doce, confirmó contar con la documentación en la que se autoriza el derribo de árboles. ----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (consulta en línea de fecha veintisiete de junio de dos mil doce), el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 57299-181VAJO11 de fecha siete de diciembre de dos mil once. En fecha primero de agosto de dos mil doce. Se remitió copia digital de dicho certificado. ---------

Se llevaron a cabo en esta Subprocuraduría tres mesas de trabajo interinstitucionales en fechas veintiocho de junio, cinco de julio y doce de julio del presente año, con representantes de la Dirección

General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez; Dirección de Operación Urbana y Licencias, Dirección de Control de Reserva y Registro Territorial, Dirección del Registro de los Planes y Programas, todas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; de la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal; de la persona moral denominada "Constructora Platino del Valle S.A. de C.V.", así como vecinos, de las que se desprenden las siguientes acciones: ----------

- La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez por medio del oficio CS/0378/12, de fecha veintinueve de junio del de dos mil doce, solicitó a la Coordinación de Verificación de esa Demarcación Territorial llevar a cabo la visita de verificación al predio objeto de denuncia. ----------
- Los representantes de la persona moral denominada "Constructora Platino del Valle S.A. de C.V." refirieron que cuentan con un anteproyecto de 25 viviendas y un centro comercial por el frente de Avenida Universidad. ----------
- Los representantes de la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informaron que la obra en cuestión cumple, con las obligaciones ambientales que le aplican. ----------

Finalmente, mediante los oficios PAOT-05-300/300-103-2011, PAOT-05-300/300-104-2011, de fechas once de enero de dos mil once y PAOT-05/310-169-2012, de fecha tres de septiembre de dos mil doce, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, notificándose los dos primeros en fecha ocho de febrero de dos mil doce y el tercero en fecha seis de septiembre del presente año, todos vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Fusión de predios

El artículo 127 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que la Delegación expedirá la licencia de fusión o de subdivisión. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 129 del citado Reglamento dispone que las fusiones y subdivisiones deben registrarse en los planos o láminas oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía. Las Delegaciones deben remitir a la Secretaría, cada treinta días, una copia de las licencias de fusiones o subdivisiones que expidan, para su revisión y en su caso inscripción. ----------

En un primer momento, el predio investigado se constituía por el inmueble marcado con el **número 767 de Avenida Universidad, teniendo un segundo acceso por la calle de Heriberto Frías con el número 1432, con una superficie de terreno de 3526.50m^2**, tal y como se desprende de la escritura número 58,847, de fecha catorce de marzo de mil novecientos sesenta y ocho e inscrita en el Registro Público de la Propiedad el veintisiete de noviembre de mil novecientos setenta y ocho, en la que se escrituró que "Meroc, S.A. de C.V. adquirió por compraventa el predio señalado. ----------

Posteriormente, en fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y dos, "MEROC", S.A. DE C.V." adquirió por compraventa de la persona moral "AGUILAR DE MEXICANA DE EDICIONES, S.A. DE C.V." **el lote de terreno marcado con el número 1420 de la calle Heriberto Frías, con superficie resultante de 1048.00m^2 y la fracción "B" resultante del inmueble ubicado en Avenida Universidad número 759 antes 761, con superficie de 208.45m^2**, quedando protocolizado en la escritura número 50,847, de fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y dos. Asimismo, en dicha escritura se hizo constar que "MEROC", S.A. DE C.V.", fusionó los tres inmuebles antes mencionados, quedando constituido el domicilio en **Avenida Universidad número 767 (como ubicación principal) y que también está marcado con los números 1420 y 1432 de la calle de Heriberto Frías, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, con superficie total de terreno de 4,782.50 m^2**. ----------

Adicionalmente, la autoridad delegacional en Benito Juárez remitió la Autorización de Subdivisión número 142, de fecha veintinueve de abril de mil novecientos noventa y uno, donde se constata la modificación del predio anteriormente señalado, acto jurídico que fue protocolizado por medio de la escritura número 52,571, de fecha primero de agosto de mil novecientos noventa y seis e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en fecha diez de octubre del mismo año, bajo los folios reales con número 489, 481 y 845, 689; situación que prevaleció hasta el dos de julio de dos mil doce, toda vez que **dicho predio fue modificado por medio de la Licencia de Fusión con folio 137 3 13 – 2012 con el número 757 de la Avenida Universidad, resultando una superficie total de 6,058.50m^2**. ----------

En este tenor, no se encuentran incumplimientos en esta materia, toda vez que cuenta con documentales que respaldan las modificaciones históricas de subdivisión y fusión del predio objeto de denuncia; no existe precepto legal alguno que obligue al propietario a solicitar la actualización de la Licencia de Subdivisión número 142 de fecha veintinueve de abril de mil novecientos noventa y uno, acto jurídico que fue protocolizado mediante la escritura número 52,571 de fecha primero de agosto de mil novecientos

noventa y seis e inscrita al Registro Público de la Propiedad en fecha diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y seis. ----------

Actualmente, conforme al alineamiento y número oficial su domicilio corresponde a **Avenida Universidad número 767, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez**, y es el caso que las actividades denunciadas, se llevan a cabo en la superficie de ese predio. ----------

Desarrollo Urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial, que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ----------

Asimismo, los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley en cita, prevén que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal**. En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley señala que las **personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.** ----------

Adicionalmente, el artículo 48 de la Ley de referencia dispone que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las **disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones** de imagen, de paisaje urbano, de equipamiento urbano y de impacto urbano o urbano ambiental. ----------

En este sentido, el artículo 92 de la Ley enunciada establece que el **Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo**, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado, establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

Para el caso que nos ocupa, la zonificación que le aplica al predio ubicado en Avenida Universidad número 767, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez es **H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles**

máximos de construcción, 20% de área libre de construcción, densidad baja, una vivienda por cada 100.00m2 de terreno), donde el uso del suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, oficinas y comercio se encuentra permitido, ya que le aplica la Norma de Ordenación sobre vialidad en Avenida Universidad tramo T-U, que le concede una zonificación **HM 6/20/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda)**, conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez vigente. -

Del análisis realizado a la memoria descriptiva del proyecto que obra en el expediente en análisis, se tiene que se desarrollará un proyecto de **53 viviendas**, comprendidas en **3 edificios de 6 niveles** con semisótano, en una superficie máxima de construcción de 10,212.92 m^2, por lo que no se desprende incumplimiento en materia de desarrollo urbano, ya que hasta el momento cumple con la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, lo cual se corrobora con la emisión del Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo folio 57299-181VAJO11, que acorde al citado programa permite construir oficinas en 4,900 m^2, comercio en 4,000.00m^2 y **vivienda en 14,000.00 m^2** en una superficie de construcción de 22,900.00 m^2. ----------

Construcción

a) Demolición

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 61, prevé 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 u obtener la licencia de construcción especial**. ----------

En este sentido, los artículos 55 y 57 fracción IV, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevén que **antes de demoler** o desmantelar **una obra o instalación, los interesados deben obtener la licencia de construcción especial respectiva**. ----------

La Ley Ambiental del Distrito Federal en su Artículo 3° fracción XXV, define al Plan de Manejo, como el Instrumento cuyo objetivo es minimizar la generación y maximizar la valorización de residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial, bajo criterios de eficiencia ambiental, tecnológica, económica y social, diseñado bajo los principios de responsabilidad compartida y manejo integral, que considera el conjunto de acciones, procedimientos y medios viables e involucra a productores, importadores, exportadores, distribuidores, comerciantes, consumidores, usuarios de subproductos y grandes generadores de residuos, según corresponda, así como a los tres niveles de gobierno. ----------

Asimismo, el Artículo 31 fracción V de la Ley en comento, dispone que son residuos de manejo especial, siempre y cuando no estén considerados como peligrosos de conformidad con las disposiciones federales aplicables, y sean competencia del Distrito Federal, los residuos de la demolición, mantenimiento y construcción civil en general. ----------

En este mismo sentido, el párrafo segundo del Artículo 32 de la citada Ley, dispone que los generadores de residuos de manejo especial deberán instrumentar planes de manejo, mismos que deberán ser autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

Al respecto, en dos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron actividades de demolición y residuos sólidos de manejo especial (cascajo). ----------

En cumplimiento de los preceptos antes citados, la persona moral denominada "EDITORIAL SANTILLANA S.A. DE C.V." a través de su representante legal, realizó el trámite de solicitud de Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición para los predios número 757 y 767 de la Avenida Universidad, colonia Del Valle Sur; de las que posteriormente la autoridad delegacional expidió las Licencias con folio FBJ-0114-2011 y FBJ-0115-2011, el día dieciocho de marzo de dos mil once; así también dichos trabajos contaron con el visto bueno folio S.D.G.M./0250/11 de fecha diez de marzo de dos mil once, por parte de la Subdirector General de Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo.

En este mismo tenor, el entonces propietario de los predios investigados ingresó los Avisos de Demolición con folio 03267 y 03268, ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal en fecha diez de marzo de dos mil once, en consecuencia, no se actualizan contravenciones en esta materia, en virtud de que los trabajos de demolición cumplieron con la legislación vigente en la materia. ----------

b) Proyecto Constructivo

De conformidad con el artículo 1° del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en su primero y segundo párrafo, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social y las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Asimismo, el artículo 27 de dicho reglamento, establece que la Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial

y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan, por lo que **los propietarios o poseedores de los inmuebles**, tanto públicos como privados, **deben respetar las restricciones establecidas**.----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, precisan que para construir, reparar, ampliar 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,** para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho ordenamiento dispone que **la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional**. ----------

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos contenidos en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: Constancia de alineamiento y número oficial vigente; cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio; Planos del Proyecto Arquitectónico y Memoria Descriptiva; Proyecto de Protección a Colindancias y Estudio de Mecánica de Suelos. ----------

En este sentido, una **vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, **la Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Es importante mencionar que conforme a lo establecido en las Normas Generales de Ordenación publicadas el ocho de abril de dos mil cinco en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en específico en la Norma 1 correspondiente al coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, se establece que **la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida**. ----------

A partir de la consulta realizada al expediente de Registro de Manifestación de construcción tipo B para obra nueva en el predio ubicado en Avenida Universidad número 767, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, con número de registro RBJB-0247-11 y número de folio FBJ-0918-11, con fecha de recepción del trece de diciembre de dos mil once y fecha de vencimiento al trece de diciembre de dos mil catorce, se obtuvieron diversas documentales, entre las que destaca el Registro de Manifestación de Construcción tipo B para Obra Nueva, acompañado de planos, memoria descriptiva del proyecto, Constancia de alineamiento y/o número oficial, Aviso de Ejecución de Obra de Conjuntos Habitacionales y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 57299-181VAJO11, de fecha siete diciembre de dos mil once, presentados por la persona moral denominada "Constructora Platino Del Valle S.A. de C.V." para llevar a cabo el proyecto denominado "Universidad". ----------

De las documentales antes mencionadas, se deriva la siguiente información: ----------

Manifestación de Construcción tipo "B" con número de Registro RBJB-0247-11

1. Superficie del Predio: 4,782.50 m^2. ----------
2. Superficie de Desplante: 1,601.04 m^2. ----------
3. Número de niveles: 6 niveles. ----------
4. Número de viviendas: 53 viviendas. ----------
5. Superficie total por construir: 10,212.92 m^2. ----------
6. Número de cajones de estacionamiento: 112 cajones. ----------
7. Semisótano: Si. ----------
8. Estacionamiento cubierto: 2,939.32 m^2. ----------
9. Área libre: 3,181.46 m^2 (66.52 %). ----------
10. **Superficie total por construir sobre nivel de banqueta: 10,212.92 m^2 – 2,939.32 m^2 = 7273.60 m^2.** ----------

En este sentido, en el último reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción, así como un cuerpo constructivo consistente en dos niveles y un semisótano; en razón de lo anterior, hasta este momento, el proyecto investigado cumple con los requisitos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez vigente. ----------

La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez por medio del oficio CS/0378/12, de fecha veintinueve de junio del de dos mil doce, solicitó a la Coordinación de Verificación de esa Demarcación Territorial llevar a cabo la visita de verificación al predio objeto de denuncia, a fin de corroborar que lo construido hasta el momento se apega a lo Manifestado en el registro No. RBJB-0274-11. Asimismo, esta Subprocuraduría solicitó a la constructora informara y de ser el caso presentara el proyecto ejecutivo a desarrollarse; los representantes de la persona moral informaron que solo se cuenta con un anteproyecto en el frente de Avenida Universidad, que constará de 25 viviendas y un centro comercial. ----------

Al predio que fue registrado para los trabajos de obra nueva, le fue fusionado el número 757 de la avenida Universidad, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, ampliando su superficie de terreno a 6,058.50m^2; por lo que, en el caso que se lleve a cabo la ampliación del proyecto constructivo, se deberán registrar dichas obras, apegándose al Título Noveno del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

Es importante mencionar, que en la constancia de alineamiento y/o número oficial se señala que cuando se pretendan llevar actividades de obra nueva, se deberá contar con visto bueno emitido por la Subdirección General de Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo Metro; al respecto, la autoridad señalada respondió en sentido negativo; por lo que la persona moral denominada "Constructora Platino Del Valle S.A. de C.V.", se encuentra obligada a solicitar el visto bueno. ----------

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez que, conforme a lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el momento en que reciba el Aviso de Terminación de Obras, así como la autorización para el uso y ocupación del inmueble ubicado en Avenida universidad número 767, colonia Del Valle Sur, de esa Demarcación Territorial, corrobore que los trabajos de construcción se hayan apegado a lo registrado en la Manifestación de Construcción. ----------

En complemento a lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, concluir el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Demarcación Territorial, e informar el sentido de la resolución que le recaiga. ----------

Impacto urbano o impacto urbano-ambiental (impacto vial)

El articulo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra

pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. ----------

En este tenor, el artículo 77 del citado Reglamento, prevé que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos: ----------

> "(...) *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;* (...)". ----------

Asimismo, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, citado en párrafos anteriores, señala que **en el impacto urbano y/o impacto urbano-ambiental se hará constar las posibilidades de** dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, **impacto ambiental, vialidad y uso del suelo** para el predio señalado. ----------

En concordancia, el artículo 4° fracción XXIII del Reglamento de Tránsito Metropolitano define que se entenderá como **vía secundaria, aquella que permite la circulación al interior de las colonias**, barrios y pueblos. ----------

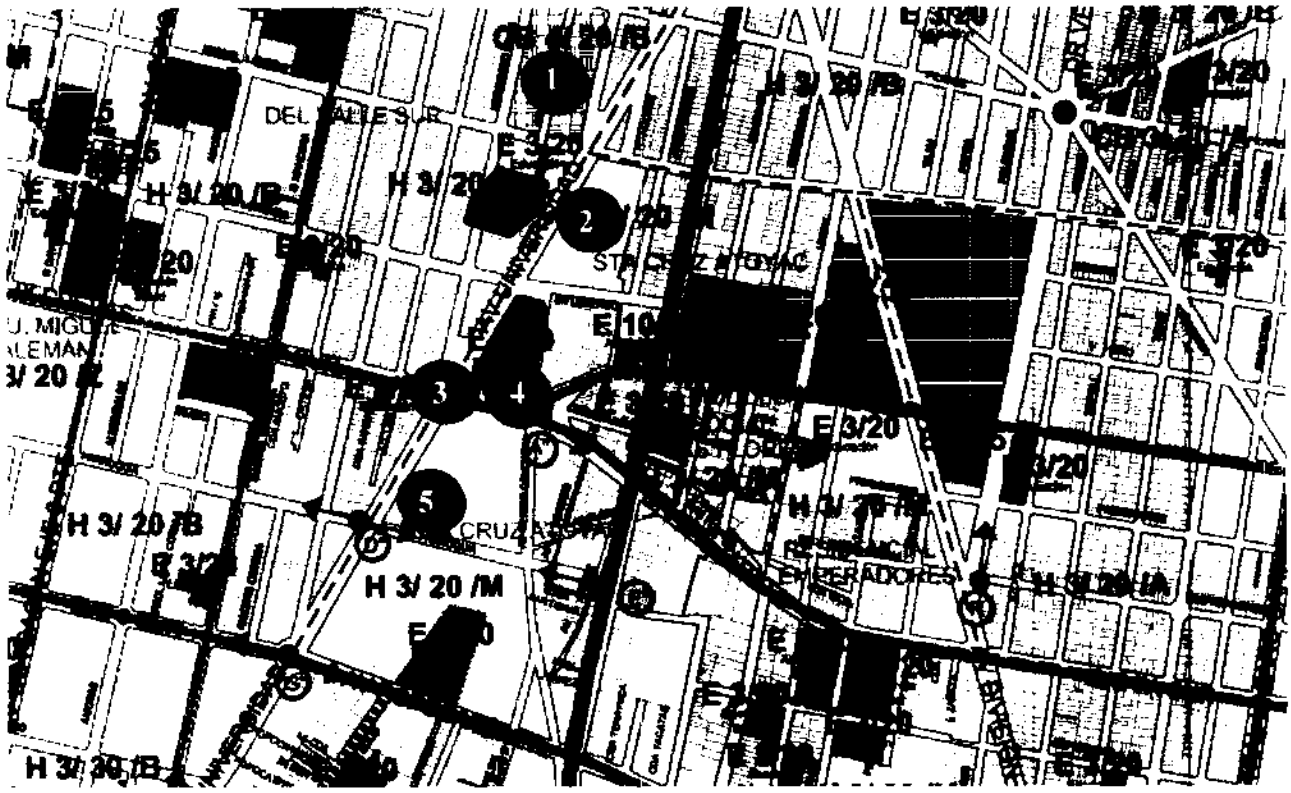
En este sentido, derivado de la fusión con el predio número 757, la superficie total se incrementó **4,782.50 m^2** a **6,058.50 m^2** y la ejecución del proyecto denunciado, se desplantará en una superficie de construcción de **10,212.92 m^2 (Superficie total por construir sobre nivel de banqueta: 10,212.92 m^2 – 2,939.32 m^2 = 7273.60 m^2)**; por lo que hasta el momento no se ubica en los supuestos que requieren de autorización de impacto urbano y/o impacto urbano-ambiental, y en consecuencia la opinión técnica de impacto vial por parte de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, previstos en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

No obstante lo anterior, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente, apartado 1.2.4 "Vialidad y Transporte", la suma de las vialidades primarias y secundarias de la Delegación representa el 4.98% del total de la infraestructura vial del Distrito Federal; que a pesar de contar con una red vial eficiente. existen diversos cruceros viales conflictivos que generan problemas a los vecinos y automovilistas; para el cuadrante en el que se ubica el predio objeto de denuncia, el crucero vial más conflictivo es el que se encuentra en **Avenida Universidad y Eje 7A Sur (Emiliano Zapata)**. La zona concentra diversos puntos de afluencia para la prestación de servicios y equipamientos de gran tamaño como lo son: **"Comercial Mexicana" en calle Pilares número 541; "Plaza Universidad" en Avenida Universidad número 1000; Plaza Comercial "Pabellón del Valle" en Avenida Universidad número 740 y el paradero de transporte colectivo que ubicado en Eje 7 Sur (Municipio Libre)**

esquina con Avenida México, que en promedio atraen 400 mil viajes, además de ser paso obligado para transitar a otras delegaciones. Dentro de la problemática que presentan los cruceros y puntos de afluencia conflictos, se deben en gran medida por la falta de alguna alternativa de diseño dentro de la estructura vial, sincronización de los semáforos, infraestructura (puente peatonal o vehicular), pasos a desnivel o algunas vueltas a la izquierda o derecha; por lo que cualquier ampliación del proyecto inmobiliario que se desarrolla en el predio investigado, deberá contemplar las consideraciones mencionadas, con la finalidad de minimizar los impactos viales en la zona. ----------

A continuación se presentan de forma gráfica los puntos conflictivos identificados en el perímetro del predio objeto de investigación (ver figuras 1 y 2). ----------

Figura 1



1. "Comercial Mexicana" (Calle Pilares No. 541, colonia Del Valle),
2. Plaza Comercial "Pabellón del Valle" (Avenida Universidad número 740, colonia Del Valle)"
3. Cruce de la Av. Universidad y Eje 7A Sur E. Zapata
4. Paradero de transporte colectivo CETRAM (Eje 7 Sur Municipio Libre esquina con Avenida México)
5. "Plaza Universidad" (Avenida Universidad Número 1000, Colonia Santa Cruz Atoyac)

Ubicación del PROYECTO "UNIVERSIDAD"
(53 viviendas, 6 niveles, en 3 torres)
Superficie total de construcción: 10,212.92 m²

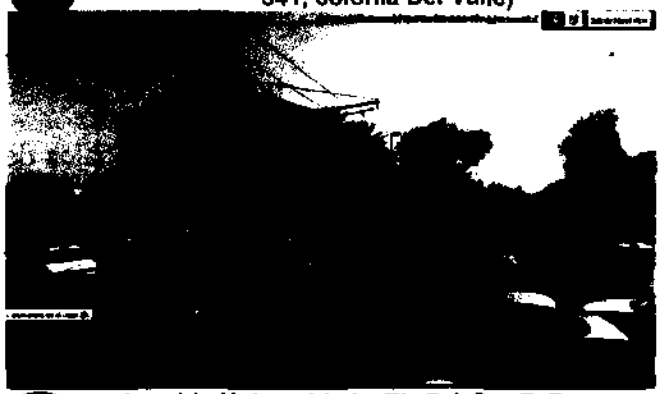
Figura 2



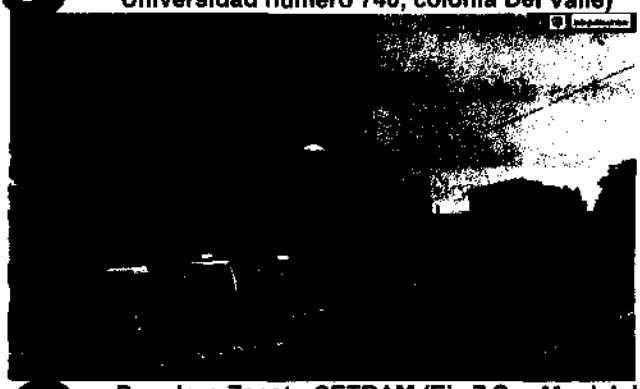
1 "Comercial Mexicana" (Calle Pilares número 541, colonia Del Valle)



2 Plaza Comercial "Pabellón del Valle" (Avenida Universidad número 740, colonia Del Valle)



3 Avenida Universidad y Eje 7-A Sur E. Zapata



4 Paradero Zapata-CETRAM (Eje 7 Sur-Municipio Libre y Av. esquina con Avenida México



5

Es importante mencionar que el proyecto constructivo tiene proyectado un total de 112 cajones de cajones de estacionamiento. En este sentido y tomando en cuenta los datos presentados de cada uno de los espacios de departamentos y servicios complementarios proyectados en la memoria descriptiva registrada, conforme a lo previsto en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, le corresponden 99 cajones de estacionamiento, por lo que cuenta con un excedente de 13 cajones, proyectando su salida sobre la calle Heriberto Frías, identificada como vialidad secundaria, toda vez que desemboca en la esquina que forman Avenida Universidad y Eje 7 Sur. ----------

Es importante subrayar, que en el caso que se lleve una ampliación al proyecto constructivo de mérito, abarcando la construcción de los usos mixtos referidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el desarrollador está obligado a tramitar el Estudio de Impacto Urbano y/o Impacto Urbano-Ambiental, toda vez que se encontraría inmerso en los supuestos previstos en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y obligado al cumplimiento de la Norma de Ordenación General Número 19 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. ----------

Hechos detectados durante la substanciación del procedimiento (derribo de árboles)

En fecha diecinueve de junio de dos mil doce, una persona informó a esta Entidad sobre las trabajos de derribo de árboles que se llevaron a cabo sobre la banqueta de la calle Heriberto Frías, es decir, uno de los frentes del predio en donde se desarrolla la obra de referencia; por lo que, personal de esta Entidad acudió al sitio de denuncia, constatando el derribo de 2 árboles; ya que únicamente se identificaron dos tocones, presumiblemente de la especie Fresno. Durante dicha actuación, los responsables de los trabajos entregaron copia simple de la siguiente documentación: Autorización para el derribo de dos árboles con folio 167/2012 y el recibo de la restitución por la realización de dichos trabajos. ----------

Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, disponen que para realizar la poda, derribo y/o trasplante de árboles se requiere **autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo,** poda y/ trasplante de árboles, aunado a respetar lo contemplado por la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen la poda, derribo y/o trasplante de árboles. ----------

Por otra parte, el artículo 49 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone que en el caso de las zonas arboladas que la obra pueda afectar, **la Delegación establecerá las condiciones**

mediante las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles afectados con base en las disposiciones que al efecto expida la Secretaría del Medio Ambiente. ----------

Asimismo, la **Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, establece los requisitos y especificaciones técnicas** que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares **que realicen poda, derribo y restitución de árboles en el Distrito Federal.** ----------

Aunado a lo anterior, la autoridad delegacional confirmó la emisión de la Autorización para el derribo de dos individuos arbóreos con folio 167/2012, de fecha doce de julio de dos mil doce y la restitución correspondiente con 2500 plantas de la especia Boj Arrayán y 2 sujetos forestales de la especie Fresno; por lo que de acuerdo a la Ley Ambiental del Distrito Federal y a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, se obtuvieron el dictamen y autorización correspondientes. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en Avenida Universidad número 767, anteriormente marcado con el número 767 con frente también en calle Heriberto Frías números 1420 y 1432, y Avenida Universidad número 757, cuenta con Licencia de Subdivisión del año 1991, protocolizada en escritura pública conforme a la legislación civil aplicable. Adicionalmente, cuenta con Licencia de Fusión correspondiente, tramitada ante la autoridad delegacional en 2012. ----------

2. Los edificios preexistentes, propiedad de una empresa editorial, fueron demolidos y cuentan con Licencia Especial de Construcción en la modalidad de Demolición, expedida por la autoridad delegacional en el año 2012. ----------

3. Al predio número 767 le aplica la zonificación **H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre de construcción, densidad baja, una vivienda por cada 100.00m2 de terreno)**, donde el uso del suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, oficinas y comercio se encuentra permitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez 2005; asimismo, de conformidad con dicho Programa, le aplica la Norma de Ordenación sobre vialidad en Avenida Universidad tramo T-U, que le concede una zonificación **HM 6/20/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z")**. ----------

4. El proyecto denominado "Universidad" consistente en la construcción de 53 viviendas, en 3 edificios de 6 niveles cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "B" registrada ante la Delegación Benito Juárez, con vigencia del trece de diciembre de dos mil once al trece de diciembre de dos mil catorce. ----------

5. **Dicha obra no cuenta con visto bueno emitido por la Subdirección General de Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo Metro, por lo que los responsables de la obra conforme a lo señalado en la constancia de alineamiento y/o número oficial para el predio ubicado en Avenida Universidad número 767; deberán llevar a cabo el trámite correspondiente**. ----------

6. **Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, concluir el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Demarcación Territorial a la obra de referencia, y enviar copia certificada de la Resolución administrativa que recaiga a dicho procedimiento. Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, previo a la autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación deberá corroborar que los trabajos de construcción realizados se apeguen con los registrados en la Manifestación de Construcción, conforme a lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.** ----------

7. El proyecto objeto de investigación, conforme al apartado 1.2.4 denominado "Vialidad y Transporte" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente, el cuadrante en el que ubica dicho proyecto, es una zona conflictiva por las actividades que se desarrollan. Por lo que, en el caso de que se ejecute una etapa constructiva con posterioridad, deberá apegarse a lo previsto en el apartado 1.2.4 del citado Programa Delegacional y al artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; **por lo que esta Entidad se mantendrá vigilando que el predio investigado cumpla con sus obligaciones ambientales y territoriales**.----------

8. Se constató el derribo de dos árboles de la especie fresno; sin embargo, los responsables de la obra cuentan con la Autorización tramitada ante la Delegación Benito Juárez y la restitución de individuos arbóreos, de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006. ----------

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

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

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

PRIMERO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

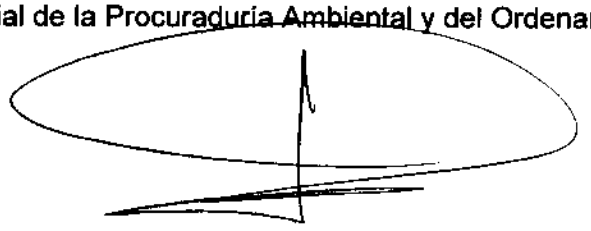
SEGUNDO.- Manténgase el presente instrumento en seguimiento, solicitando mensualmente a las autoridades involucradas los informes correspondientes, de conformidad con el artículo 101 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

TERCERO.- 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. ----------

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la personas denunciantes. ----------

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



C.c.p.- **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

REMG/ICP/KTEVM