Expediente: PAOT-2013-1744-SOT-738
y Acumulado PAOT-2013-1917-SOT-810

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 NOV 2014 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-1744-SOT-738 y Acumulado PAOT-2013-1917-SOT-810, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de agosto de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) *La construcción que se está llevando a cabo en violación al uso de suelo que refiere el Programa Delegacional, toda vez que en donde antes fue una nave industrial, actualmente se construye un edificio de departamentos, en una zona que se encuentra despoblada* (...) *si esta obra se lleva a cabo afectará los servicios básicos necesarios* (...)". ------

Con fecha 02 de septiembre de 2013, otra persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) *La falta de permisos para llevar a cabo la construcción de 600 departamentos, por "ARA"* (...) [en] **Calle Santa Teresa, *número 64, entre Calzada de Ignacio Zaragoza y Calle Hidalgo, *Colonia Tepalcates. C.P. 09210, *Delegación Iztapalapa* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante los Acuerdos de fecha 19 de agosto y 17 de septiembre de 2013, admitió las denuncias presentadas respecto a los posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano y construcción de una unidad habitacional en el predio ubicados en Calle Santa Teresa número 64, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa, radicándose bajo los números de expediente PAOT-2013-1744-SOT-738 y PAOT-2013-1917-SOT-810, respectivamente; notificándose a las persona denunciantes mediante correo electrónico. ----------

Dichos expedientes, mediante el Acuerdo de fecha 21 de octubre de 2013, fueron acumulados toda vez que ambos tuvieron su origen en los mismos hechos, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría. --

En atención a lo instruido en los numeral SEGUNDO del acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó desde el espacio público el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas en las que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de septiembre de 2013: ----------

"(...) *buscamos el número 73, predio objeto de denuncia, al no poder localizarlo, nos comunicamos vía telefónica con el denunciante quien indico que el predio denunciado es el que se encuentra marcado con el número 64, indicando que fue su error el dar un número equivocado, toda vez que el predio descrito corresponde con las características del predio con zaguán rojo, en el momento en que nos encontramos tomando fotografías ingreso al predio un*

*camión de descarga, al estar abierta la puerta del predio, pudimos constatar los trabajos de construcción realizados, así como la acumulación de residuos sólidos propios de la construcción. Procedimos a notificar y solicitar la presencia del responsable de la obra, en ese momento nos percatamos que el predio, relacionado con una segunda denuncia, la cual corresponde al número de expediente PAOT-2013-1917-SOT-810, por lo que procedimos a entregar el oficio de notificación al denunciado del expediente citado, por tener el número correcto de predio. El vigilante que recibió el oficio no quiso dar su nombre ni identificarse y por lo tanto no quiso firmar, indicó que no había nadie que diera informes pero se comprometió a entregar el oficio al director de obra (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 10 de febrero de 2014: ----------

"(...) *en la colindancia norte del predio, se observa una obra en construcción consistente en lo que parecen ser cuatro niveles en obra negra, constatando los tres primeros con aplanados y vanos; observándose el predio delimitado con tapiales de metal con publicidad (...) sobre el desarrollo, refiriendo: "PREVENTA", "DEPARTAMENTOS INTEGRARA ZARAGOZA", "ARA CASAS", "INFORMES Y VENTAS", "59896018", "018008003333", "www.ara.com.mx". Al interior del predio, se observan varios cuerpos consecutivos en obra negra, en las mismas dimensiones, así como una grúa de pluma, una excavadora, una planta de luz y cimbra de lo que parece ser un semisótano. En la parte frontal del medio, se observan castillos (...) que proyectan la edificación de más torres (...) se observa un muro semidemolido sobre el cual se observa una lona con los datos de la Licencia de Demolición número LC.ESP.DEM/01/2013/09 en el predio ubicado en Santa Teresa número 64 (...) se observa una construcción preexistente en dos niveles, con indicios de demolición parcial, observándose al final del predio, en su colindancia sur (...) una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RITC 001-14, para el predio ubicado en Santa Teresa número 60, sobre la publicidad del desarrollo se observan sellos de Suspensión de Actividades, colocados por la Delegación Iztapalapa (...) Nos dirigimos a calle cerrada Limbano Blondín o Cuauhtémoc, observándose la colindancia este del predio, constatando la construcción de cuatro niveles y un semisótano en obra negra, con aplanado o repellado en los dos primeros niveles (...) el predio abarca hasta el fondo de la cerrada donde se constata una zanja de aproximadamente de 1.5 metros de fondo a lo largo del predio, pudiéndose observar maniobras de excavación dentro del predio, sin que se observe medidas de mitigación para las emisiones de polvo generadas (...) se observa (...) a trabajadores (...) sin que cuenten con chalecos ni botas protectoras. No se observan medidas de protección a colindancias (...)".* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de agosto de 2014: ----------

"(...) *se observa un único acceso al desarrollo constructivo, observándose al interior el avance de la obra, encontrándose dos cuerpos constructivos de cuatro niveles y un semisótano, maquinaria de construcción como un camión de carga, una excavadora mano de chango y una grúa; trabajos al interior, algunos sin portar cascos ni chalecos de seguridad (...) A un costado del acceso, sobre el muro perimetral se observa una manta con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Obra Nueva número FITC 003-14 RITC 003-14 con vigencia del 23 de mayo de 2014 al 23 de mayo de 2017, para el predio ubicado en Calle Santa Teresa número 64, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa (...) sobre Calle Santa Teresa hacia el norte del Proyecto Constructivo (...) [el predio se encuentra] delimitado con tapiales laminados hacia la vía pública, al interior se observan diversos cuerpos constructivos ubicados al fondo, algunos, los colindantes con calle Santa Teresa, en primer y segundo nivel en obra negra, a excepción del ultimo ubicado en la colindancia norte el cual se encuentra en etapa de*

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Distrito Federal*.- En fecha 30 de septiembre de 2013 se recibió copia de conocimiento del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/16730/2013 DGAU.13/DEIU/063/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013, para el predio ubicado en Santa Teresa número 64; y del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/16731/2013 DGAU.13/DEIU/064/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013, para el predio ubicado en Santa Teresa número 60. ----------

(of. PAOT-05-300/300-4636-2013, de fecha 25 de octubre de 2013) Corrida Financiera presentada por el desarrollador para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30144-181FIRA12, de fecha 12 de septiembre de 2012; copia de los planos presentados para el trámite del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/16730/13 DGAU.13/DEIU/063/2013, donde refiera las dimensiones (superficie construida) que tendrán las viviendas en el proyecto. Mediante el oficio SEDUVI/DGAU/00853/2014, de fecha 22 de enero de 2014, remitió copia de lo solicitado. ----------

(of. PAOT-05-300/300-1274-2014, de fecha 20 de marzo de 2014) Corrida Financiera presentada por el desarrollador para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30145-181FIRA12, de fecha 12 de septiembre de 2012; Constancia Provisional de Reducciones Fiscales que al efecto se hubiesen expedido para los predios ubicados en Santa Teresa número 60 y 64; avance en el cumplimiento de las condicionantes impuestas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/16731/13 DGAU.13/DEIU/064/2013. Mediante el oficio SEDUVI/DGAU/8538/2014, de fecha 06 de mayo de 2014, remitió copia de la corrida financiera solicitada e informó en sentido negativo en relación con lo demás solicitado, por lo que hizo del conocimiento que dicha autoridad girará oficio al desarrollador del proyecto a efecto de que informe el avance dado al cumplimiento de las medidas de mitigación establecidas en el Dictamen. ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa*.- (of. PAOT-05-300/300-4637-2013, de fecha 25 de octubre de 2013) Registro de la Manifestación de Construcción para el predio ubicado en Calle Santa Teresa número 64, así como el certificado de uso de suelo; Planos arquitectónicos (cortes, plantas y fachadas), memoria descriptiva del proyecto arquitectónico en comento, y la Constancia de Alineamiento y/o número oficial; Licencia de Construcción Especial para Demolición 01/2013/09, Aviso de Demolición y el Plan de Manejo de Residuos que al efecto se hubiere presentado. Sin respuesta. -------

(PAOT-05-300/300-627-2014, de fecha 12 de febrero de 2014) Solicitud para llevar a cabo la consulta de expedientes abiertos en esa Dirección General con motivo de los registros de manifestación de Construcción y Licencias que se hubieren expedido para los predios ubicados en Santa Teresa número 60 y 64, por personal adscrito a esta Subprocuraduría. En fecha 24 de febrero de 2014, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo la consulta del expediente abierto en la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Dirección General, en relación con el predio ubicado en Santa Teresa número 60, con motivo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" para Obra Nueva número FITC-001-14/RITB-001-14, tomando placas fotográficas de diversas documentales entre las que se encuentran las siguientes: ----------

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" con número FITC-001-14/RITB-001-14, con vigencia del 10 de enero de 2014 al 10 de enero de 2017. ----------
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 001907, de fecha 11 de julio de 2012. ----------
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30145-181FIRA12, de fecha 12 de septiembre de 2012. ----------

acabados, habiéndose habilitado un local como oficinas de ventas del desarrollo; los otros cuerpos constructivos, se encuentran, en etapa de obra negra, algunos, y otros en acabados en fachadas (...) procedo a dirigirme a la Unidad Habitacional Santa Teresa (...) [debido a que se informó] del desplome de una barda con motivo de las obras denunciadas, la cual pertenecía a dicha unidad habitacional, pudiéndose constatar que la obra fue delimitada con tapiales laminados, así como restos de lo que parece ser la barda colapsada. Desde este lugar se puede observar el interior de la obra, encontrándose una construcción preexistente, aparentemente una nave industrial, cuyo techo a base de lámina se encuentra parcialmente desmontado (...)". --------

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de noviembre de 2014: ----------

"(...) *se observa la primera etapa del proyecto consistente en cuatro niveles y un semisótano, correspondiente al número 60 de la Calle Santa Teresa, en etapa de acabados en fachada; en la planta baja se observan locales con cortinas metálicas, uno de los cuales se encuentra habilitado como oficina de ventas del desarrollo habitacional; hacia el sur del predio se observan diversos cuerpos constructivos con características similares, los cuales se encuentran en obra negra y algunos, los colindantes hacia vía pública, con repellado fino en fachada; el acceso al predio se encuentra abierto, por lo que se puede observar al interior material de construcción (ladrillo hueco), un camión de carga y una grúa de pluma, así como a trabajadores laborando; constatando que los trabajos constructivos se extienden hasta la colindancia con la Unidad Habitacional Santa Teresa. Sobre uno de los cuerpos constructivos del fondo del predio, se encuentra colocada una lona, sin poder constatar los datos de la Manifestación de Construcción por la distancia (...) Nos dirigimos a calle cerrada Limbano Blondín o Cuauhtémoc, observándose en la colindancia oriente de la primera etapa del conjunto constructivo concluido y con indicios de estas habitada parcialmente (cortinas en ventanas), circunstancia que también se aprecia en algunas ventanas colindantes a Calle Santa Teresa* (...)". ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-799-2013 al director responsable de obra, encargado y o propietario del predio objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados; sin que a la fecha se haya desahogado dicho requerimiento. ----------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/). De la consulta efectuada en fecha 10 de septiembre y 07 de noviembre de 2013 y 25 de agosto de 2014, se constató que al predio ubicado en **Santa Teresa número 64** le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m^2 en el total del terreno). Así mismo, al predio ubicado en **Santa Teresa número 60**, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m^2 en el total del terreno); aplicándoles en ambos casos la Norma General de Ordenación número 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" –Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010–; la cual se encuentra suspendida del 19 de agosto de 2013 al 14 de diciembre de 2014. ----------

4. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/16731/13 DGAU.13/DEIU/064/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. ----------

5. Oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1040429/2013, de fecha 01 de agosto de 2013, a través del cual se autoriza el proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de aguas pluviales. ----------

6. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. ----------

7. Imágenes fotográficas de Planos Arquitectónicos. ----------

Adicionalmente, en relación con el predio ubicado en Santa Teresa número 64, con motivo de la Licencia de Construcción Especial para Demolición número LC.ESP.DEM/01/2013/09, con vigencia del 08 de marzo de 2013 al 08 de marzo de 2014, tomando placas fotográficas de diversas documentales entre las que se encuentran las siguientes: ----------

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición número LC.ESP.DEM/01/2013/09, con vigencia del 08 de marzo de 2013 al 08 de marzo de 2014, para la demolición de un inmueble de un nivel de 7,634 m² de construcción (oficinas y bodegas). ----------

2. Memoria Descriptiva de Demolición Total. ----------

3. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con sello de recepción de la Dirección General de Regulación Ambiental de fecha 13 de diciembre de 2012. ----------

(PAOT-05-300/300-4378-2014, de fecha 27 de agosto de 2014) Iniciar el procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número FITC-001-14/RITB-001-14, toda vez que carece de los requisitos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones, en específico del documento con el cual pueda acreditar el uso de suelo; gestionar con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, se lleve a cabo visita de verificación administrativa en materia de construcción, a efecto de que se impongan las medidas de seguridad aplicables; así como autorizar llevar a cabo la consulta del expediente abierto en esa Dirección General con motivo del Registro de Manifestación de Construcción número FITC-003-14/RITC-003-14, por personal adscrito a esta Subprocuraduría. En fecha 22 de septiembre de 2014, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo la consulta del expediente abierto en la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Dirección General, en relación con el predio ubicado en Santa Teresa número 64, con motivo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" para Obra Nueva número FITC-003-14/RITC-003-14, tomando placas fotográficas de diversas documentales entre las que se encuentran las siguientes: ----------

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" con número FITC-003-14/RITC-003-14, con vigencia del 23 de mayo de 2014 al 23 de mayo de 2017. ----------

2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 001906, de fecha 11 de julio de 2012. ----------

3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30144-181FIRA12, de fecha 12 de septiembre de 2012. ----------

4. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/16730/2013 DGAU.13/DEIU/063/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. ----------

5. Oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1040430/2013, de fecha 01 de agosto de 2013, a través del cual se autoriza el proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de aguas pluviales. ----------

6. Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/002792/2014, de fecha 09 de abril de 2014, a través de la cual se otorga Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental. ----------

7. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. ----------

(PAOT-05-300/300-5391-2014, de fecha 14 de octubre de 2014) Iniciar el procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número FITC-001-14/RITB-001-14 y del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número FITC-003-14/RITB-003-14, toda vez que carecen de los requisitos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones, en específico del documento con el cual pueda acreditar el uso de suelo de los proyectos registrados. Mediante los oficios 12.200.1675/2014 y 12.200.1676/2014, ambos de fecha 30 de octubre de 2014, informó que en fecha 24 de septiembre de 2014 se iniciaron los procedimientos de revocación de los registros referidos, bajo los números de expediente REV-18/2014 y REV-50/2014, referentes a los predios Santa Teresa número 60 y Santa Teresa número 64, respectivamente. ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa*.- (of. PAOT-05-300/300-1273-2014, de fecha 20 de marzo de 2014) Las razones de hecho y de derecho que motivaron la imposición de los sellos de suspensión de actividades, así como informar el estado en el que se encuentra dicho procedimiento y la materia en la que versó, así como si se ordenó el retiro de los sellos, remitiendo copia de la resolución administrativa que al efecto se hubiese emitido; visita de verificación administrativa en materia de construcción y protección civil, imponiendo las medidas de seguridad que conforme a derecho procedan. Mediante oficio DGJG/0619/2014, de fecha 02 de abril de 2014, informó que las razones de la imposición de los sellos fue porque al momento de realizar la visita no se exhibió documento alguno que acreditara la realización de los trabajos, los cuales fueron retirados el 21 de enero de 2014 en virtud de que fue exhibida la Manifestación de Construcción folio FITC-001-14 RITC-001-14; refiriendo que el número del predio visitado es el 60. ----------

(of. PAOT-05-300/300-4374-2014, de fecha 27 de agosto de 2014) Visita de verificación administrativa en materia de construcción y protección civil, a la obra denunciada, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan, toda vez que las obras se realizan al amparo de Certificados de Uso de Suelo sin vigencia y aplicando la Norma General de Ordenación número 26, la cual se encuentra suspendida. Mediante oficio DGJG/1768/2014, de fecha 08 de septiembre de 2014, informó que pese a que las obras cuentan con registros de manifestación de construcción sin que se tenga conocimiento del procedimiento de revocación de las mismas, se ordenó y ejecutó visita de verificación administrativa el 22 de agosto de 2014, encontrándose dicho procedimiento en substanciación. ----------

(of. PAOT-05-300/300-5332-2014, de fecha 13 de octubre de 2014) Recabar la información relativa a la existencia de procedimiento de revocación iniciado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en los Registros de Manifestación de Construcción dentro de su procedimiento de verificación administrativa iniciado, con el objeto de aplicar la suspensión de la obra, por encontrarse sin vigencia los Certificados de Uso de Suelo base de otorgamiento de los registros, los cuales fueron expedidos al amparo de la Norma General de Ordenación número 26, actualmente suspendida. Sin respuesta. ----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-4638-2013, de fecha 25 de octubre de 2013) Autorización en Materia de Impacto Ambiental respecto del proyecto que se desarrolla en Santa Teresa número 64; si en la misma se

encuentra considerada la demolición del inmueble preexistente, si fue presentado Plan de Manejo de Residuos de la Construcción; en caso contrario gestione las acciones de inspección correspondiente con la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/005316/2013, de fecha 12 de diciembre de 2013, informó que en sus archivos obra el expediente DEIA-MG-0703/2013, integrado con motivo de la Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad General, para llevar a cabo el proyecto denominado "Conjunto Habitacional Santa Teresa 64", anexo al cual se encuentra el Plan de Manejo de Residuos Sólidos correspondiente. ----------

(of. PAOT-05-300/300-1275-2014, de fecha 20 de marzo de 2014) Autorización en Materia de Impacto Ambiental respecto del proyecto que se desarrolla en Santa Teresa número 60; en cualquier caso solicite las acciones de inspección correspondiente en materia de impacto ambiental y emisiones a la atmósfera con la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/003015/2014, de fecha 14 de abril de 2014, informó que sentido negativo, haciendo del conocimiento la solicitud realizada a la Dirección Ejecutiva para la realización de la visita de inspección correspondiente. ----------

A la *Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (ofs. PAOT-05-300/300-1272-2014, de fecha 20 de marzo de 2014, y PAOT-05-300/300-4377-2014, de fecha 27 de agosto de 2014) Visita de inspección en materia de impacto ambiental a los predio ubicado en Calle Santa Teresa número 60 y 64, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. Sin respuesta. ----------

A la *Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México*.- (of. PAOT-05-300/300-1271-2014, de fecha 20 de marzo de 2014) Oficios GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1044078/2013 y GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1044077/2013, ambos de fecha 21 de agosto de 2013; así como información del avance en el cumplimientode las condicionantes establecidas en los mismos; Autorización del Proyecto Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales, que al efecto se hubiese expedido para los predios investigados. Mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1018763/2014, de fecha 07 de abril de 2014, la Subdirección de Factibilidad de Servicios de esa Dirección General, informó en sentido negativo respecto del ingreso de los trámites referidos en dichos oficios a efecto de ser evaluados por ese Órgano Desconcentrado; adicionalmente, informó en sentido positivo respecto a las autorizaciones de los Proyectos Alternativos. ----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-4375-2014, de fecha 27 de agosto de 2014) Visita de Verificación Administrativa en materia de desarrollo urbano, imponiendo las medidas de seguridad que conforme a derecho procedan. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/6273/2014, de fecha 22 de noviembre de 2014, informó que el día 02 de septiembre de 2014 ejecutó visita de verificación, bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2547/2014, remitiéndose las constancias que lo integran al área correspondiente de ese Instituto para su substanciación. ----------

A la *Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-4376-2014, de fecha 27 de agosto de 2014) Evaluación de riesgo y protección civil que representa la construcción en la colindancia con la Unidad Habitacional Santa Teresa, ubicada en Calle Santa Teresa número 106, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa, enviando copia del dictamen a esta Entidad. Mediante oficio SPC/SCPPP/DGP/7416/2014, de fecha 12 de septiembre de 2014, remite Dictamen Técnico de Riesgo en Materia de Protección Civil número JUDOSE/421/2014, de fecha 12 de septiembre de 2014. ----------

En fecha 14 de noviembre de 2014 se recibió en esta Procuraduría copia de conocimiento del oficio DPC/5371/2014, de fecha 10 de noviembre de 2014, a través del cual la Dirección de Protección Civil de la

Delegación Iztapalapa solicita a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de la Delegación Iztapalapa, programar una visita de verificación a las obras denunciadas a efecto de constatar que dicha construcción cuente con los permisos necesarios. ----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante los oficios PAOT-05-300/310-1090-2013 y PAOT-05-300/310-1091-2013, de fecha 21 de octubre de 2013, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismos que se notificaron 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. ----------

Los hechos denunciados se refieren a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción por las obras que se llevan a cabo en los predios referidos. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se encontraron posibles incumplimientos en materia de impacto urbano y ambiental, por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 60 de su Reglamento. ----------

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción

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 y 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. ----------

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece 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 y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los**

usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé 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. ----------

Respecto de la construcción, El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares,** como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones 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 III de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "C" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. ----------

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos establecidos en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: ----------

"(...)

*ARTÍCULO 53.- Para las **manifestaciones de construcción tipos B y C**, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

> *I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el* ***formato que establezca la Administración****, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:*
>
> *(...)*
>
> *b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y* ***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***
>
> *(...)*
>
> *III. Presentar* ***dictamen favorable del estudio de impacto urbano*** *o impacto urbano-****ambiental****, para los casos señalados en la fracción III del artículo 51 de este Reglamento, y*
>
> *IV. Presentar acuse de recibo del aviso de ejecución de obras ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas (...)".* ----------

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. ----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones**, **la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. ----------

Respecto a cajones de estacionamiento, el artículo 79 del Reglamento de referencia, dispone que las edificaciones deban contar con la funcionalidad, el número y dimensiones mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad que se establecen en las Normas. ----------

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: ----------

> *"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)*
>
> *VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)*

XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento* (...)". ----------

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: ----------

"(...) *Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:*

(...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)". ----------

Mediante Acuerdo publicado el 13 de marzo de 2014, el Titular de la Delegación Iztapalapa delega a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, la facultad de imponer a los Registros de Manifestación de Construcción, las sanciones consistentes en la Revocación y Nulidad previstas en el artículo 248 fracciones VI y VII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, previa instauración del Procedimiento Administrativo correspondiente. ----------

Por otro lado, una vez terminadas las obras ejecutadas, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones referido, los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, **a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento**. ----------

El artículo 70 fracción II dispone que una vez recibido el aviso de terminación de obra, así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación en su caso, **la Delegación emitirá autorización de uso y ocupación**, **autorizando** en todo caso **diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado**, siempre **que** no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, habitabilidad e higiene, **se respeten las restricciones indicadas en el** resultado del Sistema de Información Geográfica, el **certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, la constancia de alineamiento** y las características de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial respectiva, **y las tolerancias que fijan este Reglamento y sus Normas**. ----------

En el caso que nos ocupa, a los predios ubicados **en Calle Santa Teresa número 60 y 64, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, les corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m^2 en el total del terreno). ----------

De los reconocimientos de hechos efectuados, se constató la construcción de un desarrollo habitacional conformado por varios cuerpos constructivos de 4 niveles y un semisótano, sin que en un primer momento ostentara datos referente a la Manifestación de Construcción correspondiente; para posteriormente ostentar dos letreros con los datos de los Registros de Manifestación de Construcción números FITC-001-14/RITB-001-14 y FITC-003-14/RITB-003-14, para los predios marcados con el número 60 y 64, siendo que actualmente el proyecto constructivo que se desarrolla en el número 60 se encuentra en etapa de acabados y con indicios de habitabilidad, y el proyecto que se desarrolla en el número 64 se encuentra en etapa de obra negra con algunos acabados en fachadas. ----------

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que el proyecto constructivo de desarrolla en 2 etapas en los predios ubicados en Calle Santa Teresa número 60 y 64. ----------

En relación con lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para los predios investigados los **Certificados** Únicos de Zonificación de Uso del Suelo **folio 30145-181FIRA12** y **30144-181FIRA12**, de fecha 12 de septiembre de 2012, los cuales certifican que a los predio les aplica la **Norma de Ordenación General Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), por encontrarse dentro del Tercer Territorio (área comprendida entre el Anillo Periférico y el Límite del Distrito Federal y del suelo urbano) permitiéndose lo siguiente: ----------

Predio	Certificado	Zonificación	Viviendas	Superficie máxima de construcción
Santa Teresa número 60	30145-181FIRA12	H/4/20	311	20,215 m²
Santa Teresa número 64	30144-181FIRA12	H/4/20	376	24,440 m²

Dichos Certificados, de conformidad con el artículo 125 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, **tienen una vigencia de un año, siendo vigentes hasta el 12 de septiembre de 2013**. ----------

En relación con lo anterior, el 19 de agosto de 2013 fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el "Acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativa a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma de Ordenación General Número "26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", con el fin de realizar un estudio técnico integral sobre su contenido, objetivo, alcances, así como su adaptación a la movilidad de la población y a las necesidades de desarrollo de las diferentes zonas del Distrito Federal; siendo prorrogada dicha suspensión hasta el 14 de diciembre de 2014, mediante Aviso publicado el 10 de julio de 2014. --------

De acuerdo con la documentación obtenida en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, al amparo de dichos certificados, se registraron las siguientes Manifestaciones de Construcción Tipo "C" para Obra Nueva: ----------

Predio	Registro de Manifestación de Construcción	Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	Niveles	Viviendas	Cajones de estacionamiento
			m²	%	m²	%				
Santa Teresa Número 60	FITC-001-14/RITB-001-14 (vigencia del **10 de enero de 2014** al 2017)	9,711.87	5,263.72	54.2	4,448.15	45.8	25,039.51 (de los cuales 7,055.71 son de estacionamiento cubierto en semisótano)	4	282	348
Santa Teresa Número 64	FITC-003-14/RITB-003-14 (vigencia del **23 de mayo de 2014**	8,746.17	3,618.83	41.38	5,127.34	58.62	28,969.79 (de los cuales 8,388.85 son de estacionamien	4	320	456

	al 2017)						to cubierto en semisótano)			

En este sentido, del análisis realizado al proyecto constructivo integral, se constató que el mismo se ejecuta con base en la Norma General de Ordenación número 26, la cual se encuentra actualmente suspendida, y al amparo de Certificados de Uso del Suelo sin vigencia, y **sin que dichos derechos hayan sido ejercidos en tiempo y forma** mediante el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente, toda vez que las Manifestaciones de Construcción con que cuenta el proyecto, números FITC-001-14/RITB-001-14 y FITC-003-14/RITC-003-14, fueron registradas con posterioridad (10 de enero y 23 de mayo de 2014) al término de su vigencia (12 de septiembre de 2013); siendo que el proyecto integral registrado incumple la zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa para los predios donde se desarrolla (H/3/40/B), incumpliendo con ello los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 125 fracción II de su Reglamento, 1°, 47, 48, 53 y 76 del Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal. ----------

Aunado a lo anterior, dichos manifestaciones se registraron incumpliendo otros requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de construcciones; como lo es, en el caso del Registro número FITC-001-14/RITB-001-14, no haber presentado la Autorización en Materia de Impacto Ambiental (en relación con el artículo 6) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo), considerar usos no establecidos en el Certificado de Uso del Suelo (locales comerciales y bodegas) y exceder el número máximo de cajones de estacionamiento establecido en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. En el caso del Registro número FITC-003-14/RITB-003-14, considerar usos no establecidos en el Certificado de Uso del Suelo (locales comerciales y bodegas) y exceder el número máximo de cajones de estacionamiento establecido en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. Procediendo revocar los Registros de Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 248 fracción VI del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en materia de desarrollo urbano (zonificación) y uso de suelo, en términos de los artículos 7 apartado A fracción 1 inciso d) de su Ley y 25 fracción II de su Estatuto, realizar visita de verificación administrativa, informando que la misma fue ejecutada el día 02 de septiembre de 2014, bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2547/2014; correspondiendo a dicha autoridad imponer las sanciones procedentes. ----------

Adicionalmente, por cuanto hace a la construcción, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, autoridad competente, revocar los Registros de Manifestación de Construcción números FITC-001-14/RITB-001-14 y FITC-003-14/RITB-003-14; informando el inicio de los procedimientos de revocación números REV-18/2014 y REV-50/2014, en fecha 24 de septiembre del año en curso mediante la emisión de los Acuerdos Iniciales correspondientes. ---------

Por cuanto hace a las acciones de verificación en materia de construcción solicitadas, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, en un primer momento ordenó la suspensión a las obras, toda vez que al momento de la visita, realizada el 13 de diciembre de 2013, no se exhibió documento alguno que acreditara la legalidad de las obras realizadas; ordenando el levantamiento de dicha medida el 21 de enero de 2014 al subsanar las irregularidades constatadas y exhibir el Registro de Manifestación de Construcción número FITC-001-14/RITB-001-14. ----------

Sin embargo, al constatar esta Subprocuraduría los incumplimientos al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal referidos, le solicitó de nueva cuenta llevar a cabo visita de verificación administrativa en materia de construcción, así como en materia de protección civil (toda vez que en reconocimiento de hechos se constataron a los trabajadores sin contar con las medidas de seguridad

necesarias y las obras sin protección a colindancias, aunado al desplome de una barda colindante al sur con la Unidad Habitacional Santa Teresa); informando que en fecha 22 de agosto de 2014, fecha anterior a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría (02 de septiembre de 2014), se ejecutó visita de verificación a los trabajos constructivos, la cual se encuentra en substanciación; sin que se haya informado sobre la materia que versa. ----------

Cabe señalar, por cuanto hace a la materia de protección civil, que esta Subprocuraduría solicito a la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, autoridad competente en término de los artículos 15 fracción V, 57 fracciones IX y X, 137, 139 y 171 de la entonces vigente Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, emitir evaluación de riesgo y protección civil que representa la construcción; generando el Dictamen Técnico de Riesgo en Materia de Protección Civil número JUDOSE/421/2014, considerando las obras como de Riesgo Bajo, debiendo cumplir con diversas medidas preventivas y correctivas. ----------

En relación con lo referido en el párrafo anterior, esta Subprocuraduría tiene conocimiento de la solicitud realizada por la Dirección de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, a efecto de que se lleve a cabo visita de verificación al inmueble en comento. ----------

Es importante resaltar que del reconocimiento de hechos realizado el 21 de noviembre de 2014 (fecha posterior a la emisión y ejecución de la orden de visita realizada por la Dirección General en comento), se constató que el proyecto constructivo que se desarrolla en el número 60 se encuentra en etapa de acabados y parcialmente habitado; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, en caso de no haber sido objeto de la orden de visita realizada, instruir visita de verificación administrativa en materia de construcción y protección civil al predio ubicado en Calle Santa Teresa número 60, toda vez que el proyecto constructivo no cuenta con Autorización de Uso y Ocupación, encontrándose parcialmente habitado, poniendo en riesgo la integridad de las personas y sus bienes; imponiendo las medidas de seguridad y las sanciones que sean procedentes, remitiendo copia de la resolución que al efecto se emita. ----------

Impacto Urbano

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en sus artículos 3 fracción XIV, 63 y 93, define al **Impacto Urbano** como la influencia o **alteración que causa una obra pública o privada en el entorno en el que se ubica**. Así mismo, dispone que el Reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, **los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes**. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes. Las medidas de integración urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la Secretaría verifique que dichas medidas han sido cumplidas.

Al respecto, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en su artículo 77 fracción I, así como la Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", en su fracción I, disponen que para la obtención del registro de manifestación de proyectos habitacionales de más de 10,000 m² de construcción, es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal. ----------

El artículo 76 del Reglamento en cita, 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 dicho procedimiento, los promoventes de las obras o proyectos deben presentar un informe preliminar ante la Secretaría, para que ésta en un plazo de siete días defina el tipo de estudio a que estará sujeto o, en su caso, por las características del proyecto emita dictamen de que no requiere de Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental; debiendo contener dicho informe preliminar, **certificado de zonificación de uso del suelo específico vigente** o Certificado de Zonificación de uso del suelo por derechos adquiridos o Certificado emitido a través del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio; esto de conformidad con el artículo 78 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. --

Para lo cual, como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo requiera, la Secretaría podrá solicitar la opinión técnica de alguna Dependencia, Órgano Desconcentrado, Delegación, Entidad o Unidad Administrativa, sin que ello sea impedimento para que emita el dictamen; esto de conformidad con el artículo 80 del citado ordenamiento. ----------

El dictamen de impacto urbano será emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autoridad competente en términos del artículo 50-A fracción XXIV del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. ---------

Al respecto, de autos se desprende que el proyecto constructivo, en sus 02 etapas, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/16730/2013 DGAU.13/DEIU/063/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013, para el predio ubicado en Santa Teresa número 64; y del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/16731/2013 DGAU.13/DEIU/064/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013, para el predio ubicado en Santa Teresa número 60, **emitidos** por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, **con base en** la zonificación dispuesta en **los Certificados** Únicos de Zonificación de Uso del Suelo **folio 30145-181FIRA12** y **30144-181FIRA12**, dentro del término de su vigencia, para la construcción de los proyectos denominados "Conjunto Habitacional Tepalcates" y "Conjunto Habitacional Tepalcates II", bajo las siguientes características: ----------

"Conjunto Habitacional Tepalcates"
Santa Teresa número 60

DATOS DEL PROYECTO				
Concepto	Superficie en m²		% del concepto	
	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma
Predio				
Superficie del predio	**7,479.14 m²** (Datos de predio proporcionados y contenidos en el estudio de impacto urbano presentado). 9,711.875 m². (Escritura Pública número 59451, de fecha 13 de diciembre de 2012)		100	
Desplante (COS)	4,501.24	5,983.31	60.18	80
Área libre	2,977.90	1,495.83	39.82	► 20
Altura en metros (s.n.m.b.)	11.80 m	---	---	---
Niveles (s.n.m.b.)	4	► 4	---	---
Niveles (b.n.m.b.)	1	---	---	---
Construcción				
Superficie sobre nivel medio de banqueta (CUS)	18,077.32	►20,215.00	---	
Superficie bajo nivel medio de banqueta	7,070.17	---	---	
Superficie total de construcción	25,147.49	---	---	
Equipamiento Urbano	456.55	5.00 al 10.00	6.10	5.00 al 10.00
Cajones de estacionamiento	294	1 x cada vivienda (294 viviendas)= 294 cajones		
Descripción del proyecto	El proyecto consiste en la construcción de un Conjunto Habitacional para 294 Viviendas de Interés Social y área de equipamiento urbano, denominado "Conjunto Habitacional Tepalcates", desarrollado en 5 cuerpos de 4 niveles cada uno (planta baja + 3 niveles), con estacionamiento en semisótano para 294 cajones. La tipología de las viviendas varía de 25 a 60 m². En una superficie total de construcción de 25,147.49 m² (18,077.32 m² s.n.m.b. y 7,070.17 b.n.m.b.), en una superficie de desplante de 4,501.24 m² y un área libre de 2,977.90 m², que equivalen al 60.18% y 39.82% de la superficie total del predio, respectivamente. Proporciona equipamiento urbano (locales comerciales) en 456.55 m² equivalente al 6.10% de la superficie total del predio (7,479.14 m²).			

"Conjunto Habitacional Tepalcates II"
Santa Teresa número 64

DATOS DEL PROYECTO				
Concepto	Superficie en m²		% del concepto	
	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma
Predio				
Superficie del predio	**8,729.35 m²** (Datos de predio proporcionados y contenidos en el estudio de impacto urbano presentado). 9,353.12 m² (Escritura Pública número 21,426, de fecha 23 de octubre de 1964).		100	
Desplante (COS)	5,179.99	6,983.48	59.34	80
Área libre	3,549.36	1,754.87	40.66	► 20
Niveles (s. n. m. b.)	4	► 4	---	---
Niveles (b. n. m. b.)	Semisótano	---	---	---
Construcción				
Superficie sobre nivel medio de banqueta (CUS)	20,741.95	►24,440.00	---	
Superficie bajo nivel medio de banqueta	8,441.88	---	---	
Superficie total de construcción	29,183.83	---	---	
Superficie de Equipamiento Urbano	804.90	De 436.47 al 872.94	9.22	Del 5.00 al 10.00
Cajones de estacionamiento	336	o 1 x cada vivienda 336 viviendas = **336 cajones**		
Descripción del proyecto	El proyecto consiste en la construcción de un Conjunto Habitacional para 336 viviendas de Interés Social y área de equipamiento urbano, denominado "Conjunto Habitacional Tepalcates II", desarrollado en 5 cuerpos de edificio en 4 niveles cada uno s.n.m.b. (p.b. + 3 niveles) y semisótano para 336 cajones de estacionamiento. La tipología de las viviendas, varía de 25 a 64 m². Con una superficie total de construcción de 29,183.83 m², (planta baja y tres niveles en 20,741.95 m² y semisótano en 8,441.88 m²). En una superficie de desplante de 5,179.99 m² que equivale al 59.34% y un Área libre de 3,549.36 m² que equivale al 40.66% de la superficie total del predio, incluyendo equipamiento urbano en 804.90 m², equivalente al 9.22% de la superficie total del predio descrita de 8,729.35 m².			

En ambos casos, los Dictámenes condicionan a que el número de cajones de estacionamiento establecidos en el proyecto integral debe permanecer como máximo, atendiendo a la nueva política de crecimiento de la Ciudad, que busca desincentivar el uso masivo de los automóviles particulares y evolucionar en función de la movilidad ordenada e integral, con base en un transporte público eficiente, moderno y sustentable. ----------

Sin embargo, como quedó precisado en el apartado anterior, el número de cajones de estacionamiento registrado es mayor al proyecto sometido a evaluación para la emisión de los Dictámenes de Impacto Urbano, incumpliendo la Consideración Cuarta inciso F fracción IV de los Dictámenes referidos. ----------

Cabe resaltar que dichos dictámenes contaron con las opiniones positivas condicionadas en materia vial y de factibilidad de servicios de la entonces Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal (actualmente Secretaría de Movilidad) y del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, respectivamente. Siendo que, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a la fecha no se han presentado los informes de los avances de las obras y del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes impuestas en dichos dictámenes por parte de los desarrolladores, incumpliendo la Consideración Quinta fracción VII de los mismos. ----------

Impacto Ambiental

Los artículos 46 fracción XI de la Ley Ambiental para la Protección de la Tierra del Distrito Federal, y 6 apartado J fracción I numeral 6) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, disponen que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas; entre dichas obras o actividades se encuentran conjuntos habitacionales de dos o más viviendas en donde sea necesario el cambio de uso de suelo a partir de un uso industrial, de gasolinera o taller mecánico; o que no siendo necesario el cambio de uso del suelo, se cambien o modifiquen las actividades que se realizan, o se hayan realizado previamente en el predio, a partir de los mismos usos. ----------

Por **autorización de Impacto Ambiental** se entiende la autorización otorgada por la Secretaría del Medio Ambiente, específicamente por la Dirección General de Regulación Ambiental de conformidad con el artículo 55 fracción IX del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, como resultado de la presentación y evaluación de un informe preventivo, manifestación o estudio de impacto ambiental o de riesgo, según corresponda cuando previamente a la realización de una obra o actividad se cumplan los requisitos establecidos en esta Ley para evitar o en su defecto minimizar y restaurar o compensar los daños ambientales que las mismas puedan ocasionar, esto en atención a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley en comento. ----------

Para obtenerla, **el interesado debe presentar** a la Secretaría el formato de **solicitud de autorización en materia de impacto ambiental**, debidamente requisitado, **anexando** entre otros documentos **el certificado, constancia o el documento oficial expedido por la autoridad correspondiente, que indique el uso del suelo permitido en el predio donde se pretende desarrollar el proyecto**; lo anterior de conformidad con el artículo 44 fracción IV del Reglamento en comento. ----------

El artículo 53 de la Ley referida, dispone que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la autoridad competente emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente, en la que podrá: ----------

I. Autorizar la instrumentación de los programas, así como la realización de la obra o actividad de que se trate, en los términos solicitados; ----------

II. **Autorizar** la instrumentación de los programas, así como **la realización de la obra o actividad de que se trate, sujetándose a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación**, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la ejecución del proyecto, así como en caso de accidentes; ----------

III. Negar la autorización solicitada. ----------

En el presente caso en investigación, la segunda etapa del proyecto constructivo, que se desarrolla en Calle Santa Teresa número 64, cuenta con Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental mediante la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/002792/2014, de fecha 09 de abril de 2014, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, con base en la zonificación dispuesta en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30144-181FIRA12, dentro del término de su vigencia; estableciendo diversas condicionantes a realizarse por parte de la desarrolladora, a efecto de evitar, minimizar y restaurar o compensar los daños ambientales que las obras puedan ocasionar. ----------

Sin embargo, la primera etapa del proyecto constructivo, ubicada en Calle Santa Teresa número 60, no cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental, incumpliendo los artículos 46 fracción XI de la Ley Ambiental para la Protección de la Tierra del Distrito Federal, y 6 apartado J fracción I numeral 6) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo. Así mismo, derivado del reconocimiento de hechos efectuado el 10 de febrero de 2014, se constataron emisiones de polvo provenientes de los trabajos de excavación, sin que se contara con las medidas de mitigación correspondientes. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó en reiteradas ocasiones a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, realizar visita de inspección en materia de impacto ambiental, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya obtenido información respecto a la realización de las acciones solicitadas; por lo que corresponde a dicha autoridad informar el resultado de las mismas. ----------

Responsabilidad de los directores responsables de obra

De acuerdo a los artículos 32 y 33 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el Director Responsable de Obra es un auxiliar de la Administración al que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal le otorga el carácter de **especialista**, pues conoce la Ley de Desarrollo Urbano en comento, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, por lo que se **responsabiliza** de la observancia de dicha normatividad. ----------

Asimismo, el artículo 35 fracciones I, II y III del ordenamiento en cita, dispone que el Director Responsable de Obra cuenta con determinadas **obligaciones**, entre las que se encuentran suscribir y **presentar ante la autoridad una manifestación de construcción** o una solicitud de licencia de construcción especial; **dirigir y vigilar la obra**, **asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones**, para lo cual debe cumplir con lo señalado en el párrafo anterior; además de **responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones** en comento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del

Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Delegación correspondiente. ----------

Adicionalmente, el artículo 42 fracción III dispone lo siguiente: ----------

> "(...) *ARTÍCULO 42.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda aplicará sancione a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este Reglamento, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los siguientes casos:*
>
> *III.* ***Cancelación del registro de Director Responsable de Obra o de Corresponsable****, según sea el caso, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:*
>
> *a)* ***No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes****, y*
>
> *b) Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo, o cuando se presenten documentos con carácter apócrifo en los trámites que gestionen ante la Administración.*
>
> *En los casos de cancelación de registro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda no otorgará nuevamente al infractor el registro en ninguna de las especialidades que se señalan en los artículos 33 y 37 del presente Reglamento.*
>
> *En el caso de las fracciones II y III, los infractores deben entregar su carnet de registro a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la sanción impuesta. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda devolverá el carnet de registro al infractor en el supuesto de la fracción II, al término de la suspensión temporal.*
>
> *Los Directores Responsables de Obra o Corresponsables que hayan sido sancionados serán boletinados a las Delegaciones para que éstas procedan conforme al presente Reglamento. Adicionalmente, se informará al Colegio de Profesionales al que pertenezca el infractor* (...)". ---
>
> (Las negritas son nuestras)

Al respecto, el Código Penal del Distrito Federal prevé, en relación con la responsabilidad de los Directores Responsables de Obra, lo siguiente: ----------

> "(...) *ARTÍCULO 329 BIS. Al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que permita el desarrollo de la obra, en la que otorgó su responsiva, sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o conforme a las disposiciones aplicables, se le impondrá de dos a cinco años de prisión y de cuatrocientos a setecientos días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta* (...)". ---

Como resultado del análisis efectuado los apartados anteriores, se tiene que el C. Sergio F. García Hernández, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0531, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II y 33 fracción II, puesto que otorgó su responsiva en los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "C" números FITC-001-14/RITB-001-14 y FITC-003-14/RITB-003-14, para la construcción total de 602 viviendas y 13 locales comerciales en 04 niveles, al amparo de Certificados de Uso del Suelo sin vigencia al momento de

ingreso de las Manifestaciones ante la Ventanilla Única Delegacional, los cuales se expidieron bajo la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, la cual se encuentra actualmente suspendida; aunado a que para el Registro número FITC-001-14/RITB-001-14, no se obtuvo, ni acompañó al trámite del mismo, la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, y en ambos registros el proyecto no cumple con las condicionantes establecidas en los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano, incumpliendo con ello disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental para la Protección de la Tierra, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, el Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, todos del Distrito Federal; situación por la cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa inició los procedimientos de revocación números REV-18/2014 y REV-50/2014 de los citados Registros. ----------

Aunado a lo anterior, del reconocimiento de hechos efectuado el 21 de noviembre de 2014, se desprende que la primera etapa del proyecto constructivo, ubicado en Calle Santa Teresa número 60, se encuentra parcialmente habitado, pese a que aún se encuentra en etapa de acabados en fachada y a que no cuenta con Autorización de Uso y Ocupación expedida por la Delegación, poniendo en riesgo la integridad de las personas y sus bienes. ----------

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro DRO-0531, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de las responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal. ----------

Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones y, a través del Secretario Técnico, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0531, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Por último, en razón de los incumplimientos encontrados, en ejercicio de la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante el Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de enero de 2014, que establece que dentro su facultades se encuentra, entre otras, solicitar de conformidad con las disposiciones legales aplicables, la custodia de los folios reales ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, cuando se trasgredan las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, disposición que se encuentra vinculada a lo establecido en el artículo 90 inciso e) de la Ley Registral para el Distrito Federal, que prevé que procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determine la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en los procedimientos de investigación que conozca, por lo que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio realizar la custodia del folio real correspondiente al predio ubicado en Calle Santa Teresa número 64, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa, relacionado con los hechos denunciados, hasta en tanto el interesado exhiba al Registro, los elementos que subsanen las anomalías u omisiones observadas en el folio o libro, tal como lo establece el artículo 93 de la misma Ley Registral, informando en todo momento a esta Subprocuraduría el resultado de dicha solicitud.----------

Resultado de la Investigación

1. A los predios ubicados **en Calle Santa Teresa número 60 y 64, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m^2 en el total del terreno);

adicionalmente, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se permite la construcción, en el caso de Santa Teresa número 64, de 88 viviendas en una superficie máxima de construcción de 15,751 m²; y en el caso de Santa Teresa número 60, de 72 viviendas en una superficie máxima de construcción de 13,030 m². ----------

2. De los reconocimientos de hechos efectuados, se constató la construcción de un desarrollo habitacional conformado por varios cuerpos constructivos de 4 niveles y un semisótano, ostentando los datos de los Registros de Manifestación de Construcción números FITC-001-14/RITB-001-14 y FITC-003-14/RITB-003-14, para los predios marcados con el número 60 y 64, siendo que actualmente **el proyecto constructivo que se desarrolla en el número 60 se encuentra en etapa de acabados y con indicios de habitabilidad**, y el proyecto que se desarrolla en el número 64 se encuentra en etapa de obra negra con algunos acabados en fachadas. ----------

3. De la investigación realizada, se desprende que el proyecto constructivo investigado denominado "IntegrARA Zaragoza II", se desarrolla en dos etapas: la Etapa 1 "Conjunto Habitacional Tepalcates", en Calle Santa Teresa número 60; y la Etapa 2 "Conjunto Habitacional Tepalcates II", en Calle Santa Teresa número 64. ----------

4. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para los predios investigados los **Certificados** Únicos de Zonificación de Uso del Suelo **folio 30145-181FIRA12 y 30144-181FIRA12, en fecha 12 de septiembre de 2012**, los cuales certifican que les aplica la **Norma de Ordenación General Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndoles una **zonificación directa H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), **permitiéndose la construcción total, a desarrollarse en ambos predios, de 687 viviendas** en una **superficie máxima de construcción** de **44,655 m²**. ----------

5. Los Certificados fueron vigentes del 12 de septiembre de 2012 al 12 de septiembre de 2013; por lo que al momento de registrar el proyecto denunciado, los desarrolladores debieron de haber tramitado uno nuevo, en el que ya no sería aplicable la citada Norma, toda vez que mediante Acuerdo publicado el 19 de agosto de 2013 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, fueron suspendidos temporalmente los trámites de cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma de Ordenación General Número 26, con el fin de realizar un estudio técnico integral sobre su contenido, objetivo, alcances, así como su adaptación a la movilidad de la población y a las necesidades de desarrollo de las diferentes zonas del Distrito Federal; siendo prorrogada dicha suspensión hasta el 14 de diciembre de 2014, mediante Aviso publicado el 10 de julio de 2014. ------

6. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, remitiendo copia de la resolución administrativa que al efecto se emita dentro del procedimiento de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2547/2014. ----------

7. Las Manifestaciones de Construcción números FITC-001-14/RITB-001-14 y FITC-003-14/RITB-003-14, se registraron incumpliendo los requisitos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que los Certificados de Uso de Suelo folio 30145-181FIRA12 y 30144-181FIRA12 que acompañaron su tramitación, se encontraban sin vigencia al momento del ingreso de las mismas ante la Ventanilla Única Delegacional; aunado a que para el

Registro número FITC-001-14/RITB-001-14, no se obtuvo, ni acompañó al trámite del mismo, la Autorización en Materia de Impacto Ambiental; y en ambos registros el proyecto no cumple con las condicionantes establecidas en los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano.

8. El proyecto integral registrado (602 viviendas y 13 locales comerciales en 4 niveles) incumple la zonificación, y con ello las densidades e intensidades permitidas, dispuesta por el Programa Delegacional para ambos predios (160 viviendas en 3 niveles), incumpliendo con ello los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el 92 del mismo ordenamiento y 125 fracción II de su Reglamento, así como los artículos 1°, 47, 48, 53 y 76 del Reglamento de Construcciones, ambos para el Distrito Federal. ----------

9. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa inició los procedimientos de revocación de los Registros de Manifestación de Construcción números FITC-001-14/RITB-001-14 y FITC-003-14/RITB-003-14, radicándose bajo los números de expediente REV-18/2014 y REV-50/2014, respectivamente, en fecha 24 de septiembre del año en curso, mediante la emisión de los Acuerdos Iniciales; correspondiendo a dicha unidad administrativa emitir la resolución que conforme a derecho proceda, remitiendo copia de la misma a esta Subprocuraduría. ----------

10. La Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal emitió Dictamen Técnico de Riesgo en Materia de Protección Civil número JUDOSE/421/2014, considerando las obras como de Riesgo Bajo, debiendo cumplir con diversas medidas preventivas y correctivas. ----------

11. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, si bien inició procedimiento de verificación administrativa previo a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, lo cierto es que la obra continuó aun cuando se iniciaron los procedimientos de revocación, debiendo en su momento ordenar la suspensión de la obra. ----------

12. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, emitir la resolución administrativa, imponiendo las sanciones procedentes, dentro del procedimiento referido en el punto anterior, remitiendo copia de la misma a esta Subprocuraduría. ----------

13. Toda vez que el proyecto constructivo no cuenta con Autorización de Uso y Ocupación, encontrándose en la actualidad parcialmente habitado, poniendo en riesgo la integridad de las personas y sus bienes, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, en caso de no haber sido objeto de la orden de visita realizada, instruir nueva visita de verificación administrativa en materia de construcción y protección civil al predio ubicado en Calle Santa Teresa número 60, imponiendo las medidas de seguridad y las sanciones que sean procedentes, relativas a la protección de la vida, bienes y entorno de la población, remitiendo copia de la resolución que al efecto se emita. ----------

14. El proyecto constructivo integral cuenta con **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** número **SEDUVI/DGAU/16730/2013 DGAU.13/DEIU/063/2013**, de fecha 17 de septiembre de 2013, para el predio ubicado en **Santa Teresa número 64**; y del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número **SEDUVI/DGAU/16731/2013 DGAU.13/DEIU/064/2013**, de fecha 17 de septiembre de 2013, para el predio ubicado en **Santa Teresa número 60**, emitidos por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; sin que los desarrolladores hayan presentado los informes de los avances de las obras y del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes impuestas en dichos dictámenes, incumpliendo la Consideración Quinta fracción VII de los mismos. ----------

15. La **segunda etapa del proyecto** constructivo cuenta con **Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, mediante la Resolución Administrativa** número **SEDEMA/DGRA/002792/2014, de fecha 09 de abril de 2014**, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. No obstante, para la **primera etapa** del proyecto constructivo (correspondiente al predio ubicado en Calle Santa Teresa número 60), **no se tramitó dicha autorización**, incumpliendo los artículos 46 fracción XI de la Ley Ambiental para la Protección de la Tierra del Distrito Federal, y 6 apartado J fracción I numeral 6) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo. ----------

16. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, imponer las sanciones procedentes dentro de la visita de inspección solicitada por esta Subprocuraduría, remitiendo copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. ----

17. El Director Responsable de Obra del proyecto constructivo motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II y 33 fracción II, puesto que otorgó su responsiva en los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "C" números FITC-001-14/RITB-001-14 y FITC-003-14/RITB-003-14, para la construcción de 602 viviendas y 13 locales comerciales en 04 niveles, al amparo de Certificados de Uso del Suelo sin vigencia al momento de su tramitación, los cuales se expidieron bajo la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, actualmente suspendida; aunado a que para el Registro número FITC-001-14/RITB-001-14, no se obtuvo, ni acompañó al trámite del mismo, la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, y en ambos registros el proyecto no cumple con las condicionantes establecidas en los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano, incumpliendo con ello disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental para la Protección de la Tierra, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, el Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, todos del Distrito Federal; situación por la cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa inició los procedimientos de revocación números REV-18/2014 y REV-50/2014 de los citados Registros. ------

18. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones y, a través del Secretario Técnico, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0531, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

19. En razón de los incumplimientos encontrados, en ejercicio de la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante el Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de enero de 2014, que establece que dentro su facultades se encuentra, entre otras, solicitar de conformidad con las disposiciones legales aplicables, la custodia de los folios reales ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, cuando se trasgredan las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, disposición que se encuentra vinculada a lo establecido en el artículo 90 inciso e) de la Ley Registral para el Distrito Federal, que prevé que procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determine la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en los procedimientos de investigación que conozca, por lo que **corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio realizar la custodia del folio real** del predio ubicado en **Calle Santa Teresa número 64, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa**, relacionado con los hechos denunciado hasta en tanto el interesado exhiba al Registro,

los elementos que subsanen las anomalías u omisiones observadas en el folio o libro, tal como lo establece el artículo 93 de la misma Ley Registral, informando en todo momento a esta Subprocuraduría el resultado de dicha solicitud.----------

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

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

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Iztapalapa, a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, al Secretario Técnico de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra, así como a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, todos del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

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

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

REMG/IGP/WPB