RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

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

La Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los articulos 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-2013-655-SOT-309 y acumulados PAOT-2013-1995-SOT-847, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de marzo de 2013, una persona que en apego al articulo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(...) *La violación a la zonificación establecida en el Programa Delegacional vigente, por la construcción que se realiza un predio que tiene sellos de clausura y continúan trabajando* (...) esto en Calle Tiburcio Sánchez de la Barquera número 425, Colonia Merced Gómez, Delegación Benito Juárez ----------

Adicionalmente, con fecha de 9 de septiembre de 2013, una persona que en apego al articulo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(...) *el ruido producido por la construcción que se realiza en el predio ubicado en Calle Tiburcio Sánchez de la Barquera esquina Barranca del Muerto número 425, Colonia Merced Gómez Delegación Benito Juárez* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta subprocuraduria, mediante Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada debido a presuntas irregularidades en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción por los trabajos de obra que se llevan a cabo en Calle Tiburcio Sánchez de la Barquera esquina Barranca del Muerto número 425, Colonia Merced Gómez, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 09 de abril de 2013, vía correo electrónico ----------

Mediante Acuerdo de fecha 9 de septiembre de 2013, admitió a trámite y acumuló la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido) y de construcción (obra nueva) con motivo de los trabajos de que se realizan en el predio Lateral de Boulevard número 172, Colonia Merced Gómez Adolfo López Mateos, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 18 de septiembre de 2013, vía correo electrónico ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO y SÉPTIMO, de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en donde se hizo constar lo siguiente:--

Reconocimiento de hechos de fecha 10 de abril de 2013: *"(...) se observó un predio con tapiales, donde en su acceso principal se observa la entrada de camiones al interior (...) se observa un letrero con los siguientes datos "MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B OBRA NUEVA, OFICINAS DE COMERCIO registro No. RBJB-0073A-12" (...) Lateral de Boulevard Adolfo López Mateos numero #172, Colonia Merced Gómez es importante señalara que el acceso principal, en el portón se observa "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES" con el número de expediente administrativo PA/OB/R/021/2013(...) no fue posible notificar el oficio dirigido al Director responsable de obra (...)"* ----------

Reconocimientos de hechos de fecha 24 de junio de 2013: *(...) Se observa la entrada y salida de trabajadores al predio de mérito sin poder observar al interior así mismo ya no se observan sellos de suspensión de actividades se toman placas fotográficas a decir de uno de los trabajadores se están llevando a cabo trabajos de excavación (...)"* ----------

Reconocimientos de hechos de fecha 13 de octubre de 2014: *"(...) Se observa una construcción de 10 niveles conformado de columnas y entrepisos de lozacero mismas que se encuentra en obra negra, así mismo se constató la preparación de un onceavo nivel ya que se realiza el armado de columnas por medio de una grúa tipo pluma, por otro lado se observa un letrero que informa que se rentan oficinas. Adicionalmente se puede observar en los tapiales sellos de suspensión de actividades colocados por la Secretaría de Protección Civil del D.F (...)"* ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-542-2013 de fecha veinticuatro de junio de dos mil trece al Director Responsable de Obra y/o Propietario del inmueble relacionado con los hechos denunciados, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Al respecto, quien se ostentó como Director Responsable de Obra mediante escrito de fecha 02 de julio de 2013, realizo diversas manifestaciones y aporto como medios probatorios las siguientes documentales. ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva, numero RBJB-0073A-12 –
- Memoria Descriptiva.----------
- Planos arquitectónicos.----------
- Constancia de Alineamiento y Numero Oficial ----------
- Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 8471-181RALU12 ----------

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 Jurídica y de Gobierno, Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-1424-2013, de fecha 29 de abril de 2013, of. PAOT-05-300/300-2244-2013 de fecha 25 de junio de 2013) Informe el objeto del procedimiento de verificación practicado dentro del expediente PA/OB/021/2013; y en su caso el resultado del mismo. Mediante el oficio DGJG/DJ/SJ/UDR/JRSC/10642/2013, informo que respecto al procedimiento de verificación PA/OB/021/2013 se emitió resolución administrativa de fecha 11 de abril de 2013, de la que se desordene en su resolutivo PRIMERO "(...) *No es procedente declarar la Revocación del Registro de Construcciones Tipo de "B" para Obra Nueva con numero folio FBJ-020-2012 y folio de registro RBJB-0073-2012, para el predio ubicado en Lateral de Boulevard Presidente Adolfo López Mateos número 172, Colonia Merced Gómez, Delegación Benito Juárez (...)*"--

A la Dirección General de Sistema der Aguas de la Ciudad de México, Secretaría de Medio Ambiente - (of. PAOT-035-300/300-00499-2014, de fecha 7 de febrero de 2014) Emisión dictamen de factibilidad de servicios para el predio de mérito, suministro de agua potable y conexión a la red de drenaje, tipo de inmueble y usos, de ser el cado remita copia simple de documentación soporte. Mediante el oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-10008484/2014 de 18 de febrero del 2014; of.GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1008623/2014 de 19 de febrero de 2014 señala----------

> "(...) se revisaron los archivos de esta Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones, verificando que para el predio en comento este Órgano Desconcentrado no ha emitido Factibilidad de Servicios (...)" ----------

A la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil, Delegación Benito Juárez - (of. PAOT-05-300/300-00498-2014 de fecha 07 de febrero de 2014) Realizar evaluación y emitir opinión técnica del estado y condiciones respecto de los trabajo de obra nueva que se realizan en el predio de mérito, en relación con la protección a colindancias. Mediante el oficio DGPDPC/0492/2014 de 25 de febrero de 2014 ----------

> *"(...) se aprecian los trabajos de contención correspondiente al enriquecimiento de cimentaciones perimetrales, previos al desarrollo de la cimentación de la nueva construcción(...) en su colindancia norte con el edificio de uso habitacional marcado con el No. 121 de la calle Tiburcio Sánchez de la Barquera, correspondiente a aproximadamente 50 m lineales, están realizados los trabajos de contención en un 50% de su totalidad trabajando está a 12.0 m de profundidad sin que se presente algún indicio de socavación o deslizamiento de terreno (...) En su colindancia poniente [Boulevard Adolfo Lopez Mateos], de 34.0 m lineales, se observa que el acceso peatonal a la obra, tiene una apertura al exterior, misma que ocupa el ancho de banqueta casi en su totalidad; considerando que esto puede derivar en la generación de accidentes a los peatones (...) en su colindancia oriente hacia calle Tiburcio Sánchez de la Barquera, esto en una longitud de 40.0 m, se observa que la banqueta en todo su ancho está siendo ocupado por tapiale, de 2.0 m de largo, generando en consecuencia un desvió para paso peatonal, ocupando el carril del arroyo*

vehicular para tal fin. Desconociendo si cuenta con los permisos correspondientes, tanto del uso de la banqueta como del arroyo vehicular (...) ----------

A la Dirección General de Administración Urbana, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.- (of PAOT-05-300/300-00500-2014 de fecha 07 de febrero de 2014) Dictamen de impacto urbano para el predio de mérito. En su caso remita las opciones técnicas, para la emisión del referido dictamen de impacto urbano, así como las guías técnicas de impacto urbano correspondientes. Mediante el oficio SEDUVI/DGAU/2507/2014 con fecha de 13 de febrero de 2014, la referida Dirección remitió el Dictamen de Estudio Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU12895/2013 DGAU 13/DEIU/042/2013, de fecha 10 de julio de 2013, para el proyecto de construcción de un edificio de oficinas, comercios y servicios complementarios. ----------

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-1492-2013 de fecha 23 de abril de 2013) Consulta del expediente formado para el predio de mérito. Consulta realizada en fecha 16 de mayo de 2013, haciendo constar la existencia de: Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición número 16/14/1891/2012 folio FBJ-0095A-2012 con vigencia de 6 de septiembre 2012 al 4 de octubre del 2012; constancia de alineamiento y/o número oficial folio 0824. Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Folio 8471-181RAL012 de fecha 9 de marzo de 2012. Memoria descriptiva de la Demolición; Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0073-12 con vigencia del 23 de agosto de 2013 al 23 de agosto de 2015; Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico; Formato de aviso de ejecución de obra folio 18354/2012; Oficio DGODU/1116/2013; Oficio GDF-SMATS-SACM-DESU-DUDC-SFS-1042404-2012. ----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-349-2013, de fecha 09 de abril de 2013 y PAOT-300/310-085-2014, de fecha 09 de septiembre de 2013, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a sus escritos de denuncia. Notificados 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. ----------

Respecto a la ubicación del sitio relacionado con los hechos investigados.

Las personas denunciantes refieren que el sitio de denuncia se localiza en la Calle Tiburcio Sánchez de la Barquera número 425, Colonia Merced Gómez, Delegación Benito Juárez. No obstante, derivado de la información recabada por esta Subprocuraduría, se tiene que el predio objeto de

denuncia se ubica en Lateral de Boulevard número 172, Colonia Merced Gómez, Adolfo López Mateos, Delegación Benito Juárez.----------

Desarrollo urbano (zonificación)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece 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 presentes 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 disponen 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 prevé 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. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano** y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo**. ----------

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. ----------

En el caso particular, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, al predio ubicado en Lateral de Boulevard número 172, Colonia Merced Gómez, Adolfo López Mateos, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación **HM8/20** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), así mismo le aplica **Norma de Ordenación Sobre Vialidad correspondiente al tramo A-B Anillo Periférico Boulevard Adolfo López Mateos a Barranca del Muerto**, concediéndole la zonificación **HM13/30 (Habitacional Mixto, 13 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre)**.-

Así mismo, dicho predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8471-181RALU12, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 09 de marzo de 2012, en el cual se establece que al predio de mérito le aplica la zonificación **HM13/30 (Habitacional Mixto, 13 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), en donde el aprovechamiento de uso de suelo para la construcción de oficinas en 12,012.23 m^2 y comercio en 1,251.01 m^2, en una superficie máxima de construcción de 16,253.24 m^2** se encuentra permitido ----------

Al respecto, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio de mérito se desplanta un elemento constructivo de **diez niveles y preparación de un onceavo nivel**.----------

En razón de lo antes mencionado, esta Subprocuraduría cuenta con el **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo** número SEDUVI/DGAU12895/2013 DGAU 13/DEIU/042/2013, de fecha 10 de julio de 2013, emitido por la la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del cual se desprende que en el predio de referencia se desarrollara un proyecto consistente en **un edificio de 13 niveles de altura para oficinas, comercio y servicios complementarios en una superficie total de construcción de 32,339 m^2**, (16,254 m^2 de construcción sobre nivel de banqueta, así como 16,084.53 m^2, corresponde a construcción bajo nivel de banqueta), así mismo se desplanta en una superficie desplante 1,247.80 m^2 y un **área libre de 539.37 m^2, que representan el 30.18%** ----------

En razón de lo anterior, se deduce que el proyecto constructivo realizado hasta el momento de emisión del presente instrumento se adecua se adecua a la zonificación aplicable al predio de mérito, situación que se robustece con la información contenida en el Dictamen de Impacto Urbano referido en el párrafo que antecede, por lo que esta Entidad no cuenta con elementos para identificar incumplimientos en esta Materia.----------

Construcción

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen 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. ----------

Los artículos 55 de dicho Reglamento, establecen que la Licencia de Construcción Especial, **es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, repara, demoler o desmantelar una obra o instalación**. El artículo 56, tercer párrafo establece que **en el caso de las zonas arboladas que la obra pueda afectar**, la Delegación establecerá las condiciones mediante las cuales se llevara a cabo la reposición de los arboles afectados con base en las disposiciones que al efecto expida la Secretaria del Medio Ambiente ----------

Los artículos 52 y 53 del citado Reglamento, disponen que la manifestación de construcción tipo A, B o C se presentará en la Delegación donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración suscrita por el propietario o poseedor y debe contar con diversos requisitos, entre los que se encuentran que el propietario o poseedor se obliga a colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma ----------

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 (...)" ----------

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento referido en el párrafo anterior dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno ----------

> "(...) III. Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas.
>
> IV. Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;
>
> V. Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...)" ----------

Del mismo modo, de conformidad con los artículos 248 fracción VIII, 249 fracción VII, 250 fracción II, 253 fracción I del Reglamento de Construcción del Distrito Federal, establecen que en caso de incumplir con lo previsto en dicho ordenamiento, independientemente de sancionar al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, **la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución** ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece 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. Así mismo la fracción III del referido artículo establece que se requiere de Registro de Manifestación de construcción tipo C, cuando se trate de proyectos para 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. ----------

Por otro lado es importante señalar que las Normas Generales de Ordenación 1 y 7, de La Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establecen que La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción, así mismo, es decir, que el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta, que podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta ----------

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, Organo 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. ---

El dictamen tendrá una vigencia de dos años. Si el proyecto no hubiera sido modificado sustancialmente y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar, la Secretaría podrá prorrogar el dictamen hasta por un año más. En caso contrario, el proyecto debe ser nuevamente evaluado por la Secretaría; lo anterior de conformidad con el artículo 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. ----------

De cualquier forma, de conformidad con el artículo 142 del citado ordenamiento, en los casos de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, previo a la autorización de ocupación del inmueble, las Delegaciones deben dar aviso a la Secretaría, con el fin de que ésta emita su opinión. ---

Al respecto, de conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el proyecto constructivo cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo** número SEDUVI/DGAU12895/2013 DGAU 13/DEIU/042/2013, de fecha 10 de julio de 2013, del cual se desprende que en el predio de referencia se desarrollara un proyecto consistente en **un edificio de 13 niveles de altura para oficinas, comercio y servicios complementarios en una superficie total de construcción de 32,339 m²**, (16,254 m² de construcción son sobre nivel de banqueta, así como 16,084.53 m², corresponde a construcción bajo nivel de banqueta), así mismo se desplanta en una superficie desplante 1,247.80 m² y un **área libre de 539.37 m², que representan el 30.18%.** Del mismo se desprenden diversas condicionantes de integración urbana para el proyecto a desarrollarse ----------

En razón de lo antes mencionado, el proyecto que nos ocupa cumple de manera formal respecto a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no obstante corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juarez, al recibir el aviso de terminación y ocupación verificar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y en su caso solicitar a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa misma Demarcación Territorial realizar visita de verificación en materia de construcción ----------

Así mismo corresponde a la Dirección General de Administración Urbana, al momento de la liberación de las medidas de integración urbana y condicionantes, informar a esta Entidad los términos de dicha

Para el caso que nos compete, derivado del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar que en el predio de mérito se desplanta un elemento constructivo de diez niveles y preparación de un onceavo nivel.----------

En este sentido, de las gestiones realizadas por parte de esta Subprocuraduría, se obtuvo copia simple del expediente formado para el predio que nos ocupa en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, del cual se desprende que el inmueble objeto de investigación **cuenta con el Registro de Manifestación de construcción número RBJB-0073A-12 con vigencia del 23 de agosto de 2013 al 23 de agosto de 2015**, dicho documento solamente ampara la realización de 5 sótanos y un nivel sobre nivel de banqueta.----------

Es menester señalar que no obstante que el proyecto realizado en el predio de mérito cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante el oficio DGJG/DJ/SJ/UDR/JRSC/10642/2013, informo que respecto a el procedimiento de verificación PA/OB/021/2013, se emitió resolución administrativa de fecha 11 de abril de 2013, de la que se desordene en su resolutivo PRIMERO "(.) No es procedente declarar la Revocación del Registro de Construcciones Tipo de "B" para Obra Nueva con numero folio FBJ-020-2012 y folio de registro RBJB-0073-2012, para el predio ubicado en Lateral de Boulevard Presidente Adolfo López Mateos número 172, Colonia Merced Gómez, Delegación Benito Juárez (. .)".-

De lo anterior, se concluye que el proyecto constructivo realizado en el predio que nos ocupa, solamente cuenta con las documentales suficientes para amparar los trabajos de construcción consistentes en la realización de 5 sótanos y 1 nivel sobre nivel de banqueta, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa misma demarcación realizar procedimiento de verificación en materia de construcción y constatar que la obra ejecutada se apegue a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

Impacto Urbano

Al respecto, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en su artículo 77 fracción III, así como la Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", en su fracción II, disponen que para la obtención del registro de manifestación de proyectos constructivos de uso no habitacional de más de 5,000 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.----------

liberación, así como remitir los informes trimestrales establecidos en el Dictamen referido en el párrafo que antecede ----------

Impacto ambiental

Los artículos 46 fracción XI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (antes Ley Ambiental del Distrito Federal), publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de enero del 2000, modificada el 24 de febrero de 2009, y 6 apartado J fracción 4) 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. ----------

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. ----------

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. ----------

El artículo 55 del mismo Reglamento, establece que **si el promovente pretende realizar modificaciones al proyecto** después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental

deberá someterlas previamente a su ejecución, a la consideración de la Secretaría, la que, en un plazo no mayor a diez días hábiles **determinará**: ----------

I. Si es necesario el inicio de un nuevo procedimiento de evaluación y, por lo tanto, la cancelación de la autorización emitida; ----------

II. **Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada**, o –

III. Si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata. ----------

En el caso en investigación, el proyecto constructivo se ubica en los supuestos establecidos por la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, respecto a la tramitación de Manifestación de Impacto Ambiental, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la misma Secretaría realizar Visita de Inspección en el predio de mérito en materia de Impacto Ambiental, imponiendo las sanciones aplicable e informado a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación ---

Adicionalmente, en caso de que el proyecto relacionado con los hechos denunciados cuente con Manifestación de Impacto Ambiental, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, constatar el cumplimiento de las condicionantes impuestas en la referida Manifestación, informando a esta Entidad la liberación de las condicionantes o en su caso las sanciones aplicables ----------

Materia ambiental (ruido)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Unidad Administrativa, al predio objeto de investigación no se percibió emisión de ruido al ambiente susceptible de ser medido conforme a los criterios establecidos por la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2006, provenientes de los trabajos de constructivos, se actualiza lo previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por causa que imposibiliten legal o materialmente su continuación ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Al predio ubicado en Lateral de Boulevard número 172, Colonia Merced Gómez, Adolfo López Mateos, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005**, le corresponde la zonificación le aplica la zonificación **HM8/20**

(Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), así mismo le aplica **Norma de Ordenación Sobre Vialidad correspondiente al tramo A-B Anillo Periférico Boulevard Adolfo López Mateos a Barranca del Muerto**, concediéndole la zonificación **HM13/30 (Habitacional Mixto, 13 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre)**. ------

2. El predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8471-181RALU12, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 09 de marzo de 2012 en el cual se establece que al predio de mérito le aplica la zonificación **HM13/30 (Habitacional Mixto, 13 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), en donde el aprovechamiento de uso de suelo para la construcción de oficinas en 12,012.23 m² y comercio en 1,251.01 m², en una superficie máxima de construcción de 16,253.24 m²** se encuentra **PERMITIDO.** ----------

3. Durante los reconocimientos de hechos se constató que en el predio relacionado con los hechos denunciados se desplanta un elemento constructivo de diez niveles y preparación de un onceavo nivel ----------

4. El proyecto constructivo que se desarrolla en el predio de mérito cuenta con el Registro de Manifestación de construcción número RBJB-0073A-12 con vigencia del 23 de agosto de 2013 al 23 de agosto de 2015, dicho documento solamente ampara la realización de 5 sótanos y un nivel sobre nivel de banqueta. En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Benito Juárez misma demarcación realizar procedimiento de verificación en materia de construcción y de ser el caso verificar que la obra ejecutada se apegue a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción, informando a esta Entidad el resultado de su actuación ----------

5. El proyecto constructivo cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU12895/2013 DGAU 13/DEIU/042/2013, de fecha 10 de julio de 2013. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana, al momento de la liberación de las medidas de integración urbana y condicionantes, constatar su cumplimientos e informar a esta Entidad los términos de dicha liberación. ----------

6. El proyecto constructivo se ubica en los supuestos establecidos por la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, respecto a la tramitación de Manifestación de Impacto Ambiental, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, realizar Visita de Inspección en materia de impacto ambiental en el predio de mérito ----------

7 Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Entidad, no se percibió emisión de ruido al ambiente susceptible de ser medido conforme a los criterios establecidos por la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-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 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 en relación con la VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. ----------

TERCERO.- 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 Jose L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal ----------

EMG/IOP/RAGT