RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 18 DIC 2012 ----------

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-2011-1967-SOT-918 y Acumulado PAOT-2011-1972-SOT-922, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de octubre de 2011, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución que "(...) *hace unos meses se realiza la construcción de un edificio de 15 niveles con una altura de 62.10 metros sobre nivel banqueta donde se planea acondicionar 66 departamentos y 4 sótanos que alojaran* (sic) *300 cajones de estacionamiento* (...) *los documentos que ostenta actualmente la empresa constructora únicamente avalan la construcción de seis niveles, sin embargo, ya se realizó* (sic) *la perforación para efecto de construir quince pisos* (...)".----------

Asimismo, con fecha 17 octubre de 2011, el C. Enrique Manuel Julio Sada Fernández, denuncio ante esta Institución "(...) *que en el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico) núm. 3299, esquina con Fuente Bella, Colonia Rincón del Pedregal, C.P. 14140, Delegación Tlalpan, se está* (sic) *llevando a cabo una construcción, misma que se presume carece de debidas autorizaciones* (...)".---------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante los Acuerdos, ambos de fecha 19 de octubre de 2011, admitió a trámite la denuncias presentadas respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción en un predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3299, esquina con Fuente Bella, Colonia Rincón del Pedregal, Delegación Tlalpan; acuerdos notificados por cédula y correo electrónico a las personas denunciantes. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimiento de los hechos, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de octubre de 2011: "(...) Se pudo observar una excavación profunda de aproximadamente 50 metros sobre el nivel de calle donde se encontraba una maquina trabajando en la extracción de materiales (...) el predio cuenta con un portón blanco y 35 metros de frente sobre la vialidad de Periférico Sur y 70 metros de fondo sobre el callejón de Fuente Bella. En la Banqueta sobre Periférico se observan ductos de Pemex (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 29 de febrero de 2012: "(...) No se observan trabajos de construcción de edificios, aún se encuentra en la fase de cimentación y reforzamiento de colindancias, sobre el zaguán blanco que abarca aproximadamente 12 metros se encuentran pegados sellos de clausura por parte de la Secretaria de Medio Ambiente (DEVA) (...) así mismo "Sellos de Suspensión de Obra", por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, (....) Durante el reconocimiento de hechos, al fuimos atendidos por quien dijo ser el almacenista, había una persona vigilante así como se observo un trabajador de la construcción realizando martilleo a un muro a pesar de que el almacenista comento que la obra se encontraba suspendida desde hace aproximadamente un mes (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 14 de junio de 2012. "(...) No se observa la realización actividades relacionadas con la construcción, no hay construcción de edificios, las actividades se quedaron inconclusas en la fase de cimentación del terreno. Sólo hay una caseta de vigilancia, no hay trabajadores, ni materiales para la construcción (...)".----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al Propietario, Encargado y/ Representante Legal del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 8 de marzo de 2012, atendiendo el requerimiento aportó las siguientes documentales:
1) Manifestación de Construcción tipo B, número de folio RG/TL/2526/2010 con fecha del 01 de Octubre del 2010.
2) Constancia de Alineamiento y Número Oficial, número de folio 2464/2011, de fecha 28 de octubre.
3) Poder notarial del apoderado legal de fecha 17 de febrero de 2010.
4) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio: 41478-181 HEJO10, expedido el 5 de agosto de 2010 por la SEDUVI.
5) Dictamen por el que se aprueba la construcción del Polígono de Actuación para los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3299 y Avenida Fuente Bella número 16, Colonia Rincón del Pedregal, Delegación Tlalpan de fecha 30 de noviembre de 2009, emitido por SEDUVI.
6) 12 Planos Arquitectónicos;
7) 1 memoria descriptiva;
8) Copia Simple de la Resolución Administrativa número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/1408/2011 emitida por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan.

Es de señalar que dentro de las documentales presentadas no cuenta con estudio de Impacto Urbano.

Cabe mencionar que el Representante Legal de "TOPSUR DOS, S.A de C. V", con fecha 22 de febrero de 2012, señaló que el proyecto se llevaría a cabo por etapas, ya que no se contaba con el capital para desarrollarlo de manera total. Así mismo, con fecha 21 de enero de 2013, reiteró que a la fecha no se ha hecho ningún avance de la obra debido a la falta de estabilidad financiara por parte de la empresa la obra se quedó en la etapa de cimentación.----------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan*.- (Of. PAOT-05-300/300-5481-2011, de fecha 25 de octubre de 2011), Manifestación de Construcción; Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio DGODU/DML/2011/4506 de fecha 25 de octubre de 2012, informó que cuenta con Manifestación de Construcción con registro RG/TL/2526/11 y Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades con número de folio 41748-181HEJO10.----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda*.- (mediante solicitud electrónica de fecha 10 de noviembre de 2011), antecedente de expedición de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades con número de folio 41748-181HEJO10 con fecha de expedición 05 de agosto de 2010, en el que se aprueba la construcción del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (periférico sur) no. 3299 y Avenida Fuente Bella no. 16, Colonia Rincón del Pedregal, Delegación Tlalpan, la construcción se integra por dos cuerpos: el primero consta de 6 niveles conformando por planta baja con uso comercial con doble altura y cuatro niveles de oficinas; el segundo consta de 10 niveles y se desplanta a partir del último nivel de las oficinas, en el cual se alojaran 66 viviendas desde 60 m² hasta 120 m² cada una, con una superficie total de construcción de 10,295.04 m² sobre nivel de banqueta y 8,608.23 m² bajo nivel de banqueta que corresponden a 4 sótanos que alojaran 300 cajones de estacionamiento; el proyecto se desplanta 890.98 m² dejando una área libre 1,530.92 m² el uso de suelo está permitido.----------

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.----------

Uso de Suelo, Desarrollo Urbano y Construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano establece en los artículos 92, 19 fracción III, IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir entre otros instrumentos, Certificados de Zonificación, en este caso el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, que es 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.----------

En este orden de ideas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 125 del citado reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso, comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran, estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. El Registro debe expedir dicho certificado dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, previo pago de derechos. Asimismo, será emitido a través del Sistema de Información Geográfica, en el tiempo estimado de consulta e impresión, previo pago de derechos.--------

El artículo 7 fracciones XVII y XIX de la Ley en comento establece que son atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, además de las que le confiere la ley orgánica del procedimiento Administrativo del Distrito Federal; registrar y autorizar los polígonos de actuación.----------

En los términos del Artículo 3 fracción XXII de la Ley en mención, por **Polígono de Actuación** se entiende, que es la superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los programas a solicitud de la Administración Pública a solicitud de los particulares para la realización de proyectos urbanos mediante relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos; el Polígono de Actuación, permite la redistribución de lo determinado por el Plan de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo aprovechamiento de los predios constituidos.----------

El artículo 108 del Reglamento en cita, dispone que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, es quien resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación y cuando así lo requiera, solicitará las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas de mitigación de posibles impactos en el área de influencia. Asimismo, la Secretaría, de aprobar la constitución del polígono, ordenará su inscripción en el Registro, previo pago de derechos a cargo del solicitante. ----------

Aunado a esto, el artículo 114 del referido Reglamento infiere que el establecimiento de sistemas de actuación tendrá por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Los sistemas de actuación podrán ser privados, sociales y por cooperación, pudiéndose llevar a cabo en un ámbito de aplicación o en un polígono de actuación. La autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación, para cumplir con los objetivos y políticas de los programas. ----------

El sistema de actuación privado tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en polígonos de actuación por los propietarios de los predios comprendidos en su perímetro, asumiendo solidariamente sus beneficios y cargas. Además, podrán en su caso, constituir un fideicomiso o asociación privada para que las aportaciones y recursos económicos cumplan estrictamente sus fines en beneficio del desarrollo urbano del Distrito Federal, bajo la supervisión y vigilancia de la Administración, esto de acuerdo a lo establecido en el artículo 106, del referido Reglamento. ----------

Por lo anterior, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo No. de folio 41748-181HEJO10, en el cual confirma la zonificación que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en Tlalpan, le aplica la predio es la zonificación HO 8/40 (Habitacional con oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre); por Norma sobre Vialidad en el Tramo A-B Periférico de Fuentes Cantos a Puente de Piedra, aplica un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes y una restricción de remetimiento de construcción en una franja de 10.00 metros de ancho al frente del predio a partir del alineamiento.----------

Es de mencionar, que se corroboró la existencia de dicho certificado en la página de la SEDUVI, en el cual especifica las mismas características del documento presentado ante la Delegación por lo cual se acredita dicha expedición.----------

Asimismo, dicho Certificado señala el "ACUERDO POR EL SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLIGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO", para los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (periférico Sur) número 3299 y Avenida Fuente Bella número 16, Colonia Rincón del Pedregal, antes Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan. Emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en el Registro de los Planes y Programas el día 15 de abril de 2010, Acta 9, Tlalpan, Libro V/2010. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, para "TOPSUR DOS" S.A de C.V.----------

El Polígono de Actuación queda sujeto al cumplimiento de las siguientes condicionantes: 1. La superficie total de construcción no podrá exceder de 10,295.04m2 sobre nivel de banqueta (s.n.b.), que corresponden a 4.25 veces el área del terreno (v.a.t.), 2.- El proyecto se desarrollará respetando la superficie de desplante de 890.98 m2 (36.76%), y de área libre de 1,530.92 m2 (63.22%), 15 niveles con una altura de 62.10 metros (s.n.b.); para usos mixtos, en el cual se desarrollaran 66 viviendas; los usos comprendidos en la planta baja de uso comercial serán únicamente los permitidos en la zonificación HO de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan vigente. 3.- El proyecto deberá respetar la restricción de 10.00 metros al frente de la vialidad Boulevard Adolfo Ruiz Cortines señalada en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial. 4.- Deberá observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor de 4 metros, conforme a lo establecido en la Norma General de ordenación 7 "Alturas de edificación y Restricción en la Colindancia Posterior del Predio",. 5.- El proyecto de estacionamiento deberá cumplir con lo indicado en el Programa delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Tlalpan, el reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y sus Normas Técnicas Complementarias e incrementar un 20% a la demanda reglamentaria para visitantes. 6.- Deberá de instalar un sistema alternativo para el aprovechamiento y captación de aguas pluviales considerado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. 7.- Tramitar el estudio de Impacto Urbano conforme a lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal velar el cumplimiento de los ordenamientos en materia de desarrollo urbano, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en el ámbito de sus atribuciones, realizar las acciones de verificación conducentes a fin de hacer cumplir la normatividad en cuanto hace al uso de suelo de acuerdo a lo

establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y el PDDU, para Tlalpan actualmente vigente, basándose en un Dictamen por el que se aprueba la construcción del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, valorando la información proporcionada mediante la presente resolución, y de ser el caso, imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan.-

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 3 fracción XIII y VII que de conformidad con los dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, la aplicación y vigilancia de cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponde a la Administración, imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento y acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones que pongan en peligro a las personas o a sus bienes, o aquéllas que causen molestias.----------

El artículo 6 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone que para sus efectos, las edificaciones en el Distrito Federal se clasifican de acuerdo a su uso y destino, según se indica en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales.----------

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 47, dispone que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tiene la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente.

En el artículo 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, define las modalidades de manifestación de construcción, para el caso que nos ocupa, se otorgó la tipo B para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta de 10,000 m2 con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. ----------

El proyecto aprobado en el dictamen procedente, consiste en la construcción de planta baja, y 14 niveles con una altura de 62.10 metros sobre nivel de banqueta, integrado por dos cuerpos; el primero consta de 6 niveles conformado por planta baja con uso comercial con doble altura y cuatro niveles de oficinas, en el cual se alojarán 66 viviendas desde 60 m^2 hasta 120m^2, cada duna con una superficie total de construcción de 10,295.04 m^2, sobre nivel de banqueta y 8,608.23 m^2, bajo nivel de banqueta, con 4 sótanos que albergarán 300 cajones de estacionamiento; el proyecto se desplanta en una superficie de 890.98 m^2, dejando un área libre de 1,530.92 m^2, (63.22%). Para lo cual deberá cumplir entre otros con las condicionantes que le señalaron en el Polígono de Actuación y entre las que destacan que los usos comprendidos en planta baja de uso comercial serán únicamente los permitidos en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en Tlalpan; deberá observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor de 4 metros, conforme la Norma de Ordenación 7, deberá instalar un sistema alternativo para el para el aprovechamiento y captación de aguas pluviales aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, así mismo deberá tramitar el Estudio de Impacto Urbano, conforme a la dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Desarrollo Urbano delo Distrito Federal.----------

De la gestión realizada por esta Subprocuraduría, se advierte que la obra en cuestión cuenta con la Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RG/TL/2526/2010, con fecha de vigencia al 6 de octubre de 2013, donde se señala una obra nueva bajo el Polígono de Actuación Privado, de 6 niveles en una superficie de desplante de 890.98 m2, en una superficie total por construir de 12,770.50 m^2 con uso de Oficinas con comercio en PB.----------

No obstante, derivado de las diligencias realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio relacionado con los hechos denunciados, no se continua con actividades de construcción, por lo que permanece en etapa de cimentación.----------

Aunado a lo anterior, una vez que reinicien los trabajos de edificación, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, llevar a cabo visita de verificación para que la obra cumpla con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

Del Impacto Urbano.

El artículo 3 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta oficial del Distrito Federal en fecha quince de julio de dos mil diez, prevé que el Impacto Urbano: es la influencia o alteración causada una obra pública o privada en el entorno en que se ubica, asimismo en su artículo 63 señala que las construcciones que requieran dictamen de impacto urbano se sujetarán a las disposiciones que establezca el reglamento. ----------

En el mismo sentido el Artículo 93 de dicha Ley cita 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, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, 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. (...)".----------

Asimismo el mismo artículo indica que "(...) 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 por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas. En los casos de aquellas obras y actividades donde, además del dictamen de impacto urbano se requiera el de impacto ambiental, se estará a lo dispuesto en la presente Ley, a la Ley del Medio Ambiente del Distrito Federal y a los reglamentos correspondientes (...)". ----------

Además, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala lo siguiente: ---------

"(...) Artículo 76. 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. ----------

Artículo 77. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos: ----------
(...)

I.De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción; ----------
(...)
Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos. (...)".----------

En este orden de ideas, de acuerdo a la Norma 19, previo al Registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo proyectos de vivienda de más de 10,000 m^2 de construcción, requieren de dictamen de Impacto Urbano o Urbano Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito federal: El proyecto investigado no cuenta con dicho dictamen; por lo que el desarrollador esta obliga a su tramitación en cumplimento de la condicionante número 7 del apartado de procedencia SEGUNDO del Dictamen del Polígono de Actuación para el desarrollo del proyecto..----------

Del Impacto Ambiental.

La Ley Ambiental del Distrito Federal vigente, dispone en su artículo 46, 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. Asimismo, en el mismo artículo se enlistan las obras y actividades que requieren autorización por encontrarse en el supuesto anterior. ----------

Por otra parte, el Artículo 18, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo establece que la realización de conjuntos habitacionales que no se ubiquen en ninguno de los supuestos del apartado J del artículo 6º de este Reglamento, no requerirán obtener autorización en materia de impacto ambiental pero deberá sujetarse invariablemente al cumplimiento de las disposiciones en materia de protección ambiental.----------

En relación a lo anterior, dentro de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, no se cuenta con el Aviso de Ejecución de Obra. Con respecto a la manifestación de Impacto Ambiental, el proyecto no lo requiere, toda vez que de acuerdo a lo declarado en el Registro de Manifestación de Construcción, la obra no rebasa los 10,000 m^2 de construcción.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Al predio objeto de la investigación le aplica la zonificación HO 8/40 (Habitacional con oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en Tlalpan, en el que se desarrollará un proyecto constructivo, constituido bajo un Polígono de Actuación, mediante Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo un desarrollo de usos mixtos.----------

2. La empresa desarrolladora TOPSUR-DOS, S. A. de C.V. deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el Dictamen de Impacto Urbano.----------

3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Tlalpan, llevar a cabo visita de verificación, para corroborar que la obra se apegue al Registro de Manifestación de Construcciones, emitido por esa demarcación.----------

4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, verificar el cumplimiento de las disposiciones en materia de protección ambiental y en su caso aplique las medidas de seguridad y sanciones por incumplimiento, informado a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a las autoridades Dirección General Jurídica y de Gobierno de Tlalpan y a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------

TERCERO.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVI del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 duplicado el licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

EMG/AMA/MME