Expediente: PAOT-2011-IO-10-SOT-9
y acumulados: PAOT-2011-1289-SOT-583
PAOT-2011-1939-SOT-899

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 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 fracciones III y VI, 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, y analizados los elementos contenidos en los expedientes números PAOT-2011-IO-10-SOT-9 y acumulados PAOT-2011-1289-SOT-583 y PAOT-2011-1939-SOT-899, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Visto el acuerdo de fecha veinte de junio de dos mil once, en donde personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, llevó a cabo un reconocimiento de hechos en el espacio público circundante al predio marcado con el número 49 de Avenida Juárez, Colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa de Morelos en el que "(...) se constató la realización de obras de construcción en el referido predio mismo que tiene una dimensión de 50m. de frente y 70 de largo y donde se realiza una excavación para cimentación con profundidad aproximada de 20 m. por el nivel de banqueta, observándose un letrero donde sólo se indica que se trata de una manifestación de construcción tipo "B" con vigencia del 11/04/2011 al 11/04/2014, sin señalar el tipo de obra que se realizara (...)". ----------

Por otro lado, en fecha treinta de junio de dos mil once, dos personas quienes solicitaron la confidencialidad de sus datos personales en términos del artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, denunciaron ante esta Procuraduría "(...) posibles violaciones que se están cometiendo en la construcción de una obra nueva, la cual es considerada como "Conservación Patrimonial" ubicada en Avenida Benito Juárez número 49 colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos. misma que cuenta con una manifestación de construcción tipo B y un uso de suelo HC2/30 (...)" agregando los denunciantes que "(...) inicialmente demolieron construcciones, en el lugar se encontraban derribando árboles y continuando con una excavación profunda de aproximadamente 10 mtrs, causando perjuicio a vecinos colindantes y a las escuelas que están en su alrededor por el molesto ruido de camiones y maquinaria, aunado a que los camiones de carga sacaban el escombro sin las medidas de seguridad necesarias, puesto que sal circular van dejando residuos

de material, de tal manera que el proyecto a desarrollar creemos que es en perjuicio de la población de Cuajimalpa por la magnitud y por la mala planeación del mismo (...)". ----------

En fecha trece de octubre de dos mil once, una persona quien solicitó que sus datos fueran considerados como confidenciales en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, denunció ante este Organismo Descentralizado que en "(...) la Calle de Juárez número 49 (...) frente a la esquina con Calle Castillo Ledón y frente a la escuela primaria Ramón Manterola, en la Colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa, recientemente se inició la excavación profunda para la construcción de varios edificios de gran dimensión para oficinas y departamentos de uso habitacional (...)". -------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante cuerdos de fecha dos de junio, cinco de julio y siete de noviembre de dos mil once, fueron admitidas a trámite las denuncias de mérito bajo los expedientes PAOT-2011-IO-10-SOT-9 y acumulados PAOT-2011-1289-SOT-583 y PAOT-2011-1939-SOT-899; acuerdos notificados por correo electrónico a las personas denunciantes. ---------

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del Acuerdo PAOT-05-300/300-3491-2011 de fecha treinta de junio de dos mil once, SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-3590-2011 de fecha cinco de julio de dos mil once, SEXTO del Acuerdo de fecha siete de noviembre de dos mil once personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó varios reconocimientos de los hechos denunciados, levantándose las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ----------

> **Acta Circunstanciada del doce de julio de dos mil once.** "(...) se constató la existencia de un predio donde se está realizando una obra, al momento, solo se observa una excavación de aproximadamente de 10.50 metros, sin embargo hay que señalar que el predio tiene una pendiente, al momento no me permitieron el acceso al predio, sin embargo desde el predio marcado con el número 47 de la calle Juárez se permitió el acceso para tomar placas fotográficas de la obra, desde donde se aprecia una excavación con el desplante de armado de zapatas de varilla, montículos de material de construcción, así como el avance en la construcción en trabes de concreto armado en la parte sur – poniente del predio, así mismo no se constataron actividades en la obra, solo en el acceso principal, donde se localiza un cuidador de la obra (...)". --

Acta Circunstanciada del veintidós de julio de dos mil once. "(...) nos constituimos en el predio objeto de investigación en el cual fuimos atendidos por el Lic. (...) el cual nos permitió el acceso al predio, a dicha persona se le explicó que requeríamos tomar algunas mediciones, a lo cual accedió a darnos un recorrido por el interior de la obra. De lo cual se desprende lo siguiente: Se observa un avance de la cimentación del 80 o 70 % aproximadamente, la excavación se encuentra soportada por bremas y muros reforzados con varillas. Asimismo, un trabajador realizó la medición de la profundidad de la excavación, aproximadamente al centro del predio resultando una altura aproximada de 9.80 metros que va desde el nivel de banqueta al de desplante. Posteriormente descendimos a nivel de obra donde procedimos a medir 2 de las bermas que soportan la excavación que soportan la excavación a fin de constatar y corroborar las medidas señaladas en la memoria descriptiva otorgada por el denunciado, resultando ser estas de dimensiones cercanas a los 3.5 y 4.2 metros en la base y altura aproximada a los 8 metros. Sin embargo a decir del encargado de la obra la profundidad de la excavación es de 10.50 metros en su parte más profunda con un desnivel de 1.50 metros hacia el otro extremo de la misma; motivo por el cual las dimensiones de las bremas varían. Por otra parte es importante señalar que se observa que en la colindancia del alineamiento hacia el frente del predio se están colocando varios elementos denominados anclas a decir del Ing. (...) encargado de la colocación de este tipo de mecanismos en la obra, los cuales servirán para contener los empujes del terreno y se colocaron desde los 10 a 8 metros de profundidad. Estos anclajes se colocaran e todo el perímetro del predio. Por otro lado, de acuerdo a lo mencionado en el estudio de mecánica de suelos punto "6.1 Excavaciones" se requiere hacer excavaciones mayores a 5 metros pero menores a 8 metros. No obstante las excavaciones que se realizaron van de los 9 a los 10.50 metros. Adicionalmente se presentó una "Guía para protección a colindancias" donde se señala que se utilizaran bermas de 8 metros de altura y 5 metros base por un metro de la base superior, alternados por una pared vertical de concreto ciclópeo reforzado, en el lugar de la obra se aprecia que efectivamente este fue el método utilizado. Sin embargo las dimensiones de las que este método de protección a colindantes se considera para una profundidad máxima de 8 metros, sin embargo la profundidad están siendo revisada (...)". ----------

Acta Circunstanciada del veintisiete de julio de dos mil once. "(...) Nos constituimos en el predio objeto de investigación en el cual el encargado de la obra, nos permitió el acceso al predio, sin embargo al frente del mismo no se encontraba ninguna persona del comité vecinal que nos pudiera atender o persona alguna que se

interesara. Por otro lado el encargado de la obra nos permitió el acceso, el cual nos comentó que en ese momento se estaban realizando obra de colado, el fondo del predio, en el lugar procedimos a descender en el predio donde se tomaron diversas mediciones con un flexómetro de 50 metros y con un distanciometro (láser) con alcance de 300 metros: La primera medición se realizó en la parte central del predio obteniendo como resultado de 9.20 metros la segunda medición se realizó al costado poniente del predio en la parte más pegada a los vecinos, la cual dio como resultado 9.50 metros, la tercera medición se realizó en la parte más profunda de la excavación tomando en cuenta el nivel que se aprecia de las casas colindantes (piso) hasta el nivel de desplante (suelo sin construcción), obteniendo un resultado de 10.60 metros, sin embargo la última medición se realizó al lado contrario de esta última donde se observó una medición de 9.70 metros (...)". ----------

Acta Circunstanciada del cinco de agosto de dos mil once. "(...) Se constató la existencia de actividades de construcción al interior del predio, en donde se aprecia fue colocada una losa al fondo del mismo, la cual corresponde al 1er nivel se observa diverso material de construcción. Por otro lado en las zonas colindantes se observa que el personal de la construcción se encuentra colocando el anclaje del suelo, para protección de algún deslave (...)". ----------

Acta Circunstanciada del doce de agosto de dos mil once. "(...) se constató que al interior de la obra fue colocada la cimbra de lo que será un segundo nivel, esta zona se ubica al fondo del predio y solo se aprecia el avance de un nivel en la obra, por lo que respecta al resto de la obra, esta se observa en las mismas condiciones en las que permanecía, tal cual y como se describe en el acta de fecha 9 de agosto del presente, por otro lado se observa que se ha continuado con la colocación de anclas en los muros (talud) del predio (...)". ----------

Acta Circunstanciada del diecinueve de agosto de dos mil once. "(...) se continúan realizando los trabajos de construcción en este momento se está colocando la segunda loza de la parte posterior del predio objeto de investigación así mismo se continua con la colocación de anclas en el perímetro del terreno. Por otro lado cabe hacer mención que en este momento se encuentra personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa del D., F. me entrevisté con la C. (...) quien dijo que la visita se realiza en materia de uso de suelo misma que fue registrada bajo el número de expediente DUYUS/1996/11 (...)". ----------

Acta Circunstanciada del veinticinco de agosto de dos mil once. "(...) constaté que se continúan con los trabajos de colocación de la segunda loza en la parte posterior del predio esto con motivo de las recomendaciones de seguridad estructural que realizó la Secretaría de Protección Civil así mismo se observa que se encuentran trabajando en la colocación de anclas en las colindancias norte, oriente y poniente y a decir del (...) no se podrá continuar con los trabajos de construcción hasta en tanto no se haya dado cumplimiento a las recomendaciones realizadas por la S.P.C. (...)". ----------

Acta Circunstanciada del veintiocho de diciembre de dos mil once. "(...) ubicados en el predio de la dirección de referencia con la finalidad de acceder al interior del mismo somos atendidos por el C. (...) quien dijo ser en ese momento el encargado de la obra mismo que nos permite el acceso observando en el interior trabajos de construcción llevando hasta el momento la ejecución de 3 niveles (2 sótanos y el inicio de P.B.) asimismo se observa las construcciones colindantes a la obra que fueron instaladas los anclajes con la finalidad de dar estabilidad y seguridad estructural a dichos inmuebles. Cabe hacer mención, que a decir de la persona encargada conforme al avance de los trabajos de construcción se continúan implementando medidas de seguridad y protección a colindancias (...)". ----------

Por otro lado, en fecha cuatro de julio de dos mil once se consultó por vía electrónica el Centro de Información Urbana para el Desarrollo y la Administración de la Ciudad de México de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que al predio de referencia le corresponde la zonificación HC/2/30 (Habitacional con Comercio 2 Niveles Máximos de Construcción, y 30 por ciento de Área Libre). ----------

En fecha treinta de junio de dos mil once, la persona denunciante presento ante esta Entidad las siguientes documentales, todas ellas en copia simple: ----------

- Registro de Manifestaciones de Construcción folio Nº VI-MB-009-11 de fecha seis de abril de dos mil once. ----------
- Oficio Nº SEDUVI/CGDAU/DPCU/135/11 emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano adscrita a la SEDUVI en el que da a conocer la emisión del dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio Nº60847-181MIMA10 de fecha once de noviembre de dos mil diez. ----------

- Resolución Administrativa del Dictamen Impacto Urbano emitido por la Dirección General de Regulación Ambiental con folio SMA/DGRA/DEIA/000791/2011 de fecha once de marzo de dos mil once. ----------
- Oficio Nº DESU/121867/2011 de fecha nueve de mayo de dos mil once emitido por el Director Ejecutivo de Servicios a Usuarios adscrito a la Secretaría de Medio Ambiente en el que se dan a conocer las condicionantes del dictamen de factibilidad de servicios. ----------
- Oficio 401-22D2250 de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diez, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia en el que se autoriza que se lleven a cabo los trabajos de demolición correspondientes. ----------
- Oficio SPCySE/431/2011 de fecha quince de junio de dos mil once emitido por la Subdirección de Protección Civil y Servicios de Emergencia de Cuajimalpa. ----------
- Escrito de fecha veinticuatro de junio de dos mil once, en donde se solicita a la Delegación Cuajimalpa de Morelos la realización de mesas de trabajo en virtud de los trabajos de construcción realizados en predio objeto de la denuncia. ----------
- Escrito de fecha veintiocho de junio de dos mil once, en el que se solicita la intervención del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con el objeto de informarle sobre los hechos denunciados. ----------
- Minuta de trabajo de fecha siete de junio de dos mil once. ----------
- Minuta de recorrido conjunto con vecinos y autoridades del dos de junio de dos mil once.
- Escrito de fecha tres de junio de dos mil once, en el cual los vecinos solicitan a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal que realice un peritaje respecto a la obra denunciada. ----------
- Minuta de trabajo de fecha primero de junio de dos mil once. ----------
- Escrito de fecha seis de mayo de dos mil once en el cual los vecinos solicitan documentales referentes al proyecto constructivo. ----------
- Solicitud de registro de manifestación de construcción de fecha once de abril de dos mil once con número de folio V1-MB-009-11. ----------
- Cedula del D.R.O. a cargo del proyecto constructivo. ----------
- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico dirigida a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble adscrita al Instituto Nacional de las Bellas Artes. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3492-2011 de fecha cinco de julio de dos mil once, se solicitó a la Subdirección de la Unidad de Protección Civil y Servicios de Emergencia de la Delegación Cuajimalpa, realizara un estudio o dictamen de riesgo, incluyendo las actividades que en el mismo se desarrollan, asimismo se le hizo del conocimiento lo constatado por personal adscrito

a esta Subprocuraduría en el reconocimiento de hechos realizado con fecha diecisiete de junio y cuatro de julio de dos mil once. ----------

Por medio del oficio con número de folio PAOT-05-300/300-3493-2011 de fecha cinco de julio de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental, adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente informara si cuenta con antecedentes de haber recibido Aviso de Ejecución de Obra y el Programa de Manejo de Residuos Sólidos, por los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de investigación. ----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/005358/2011, de fecha dieciséis de agosto de dos mil once la Dirección General de Regulación Ambiental adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente informó que cuenta con un expediente número IA-MG-1315/2010, integrado con motivo de la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental número SMA/DGRA/DEIA/000791/2011 de fecha once de marzo de dos mil once, donde se otorgó autorización condicionada para llevar a cabo el proyecto denominado "Conjunto Comercial y Habitacional Av. Juárez 49", el cual consiste en la demolición del inmueble existente y posteriormente la construcción y operación de un edificio usos mixtos (comercio y vivienda), el cual se desarrollaría en el predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3494/2011 de fecha cinco de julio de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa informara si cuenta con antecedentes de la Manifestación de Construcción, de la Licencia de Construcción Especial, Memoria descriptiva del proyecto constructivo, Constancia de alineamiento y número oficial, Memoria de cálculo estructural, Memoria de protección a colindancias, Estudio de mecánica de suelo, Licencia de fusión de predios y Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, presentados en su caso para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción, que se ejecuta en el predio ubicado Avenida Juárez, número 49, Colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

En respuesta a lo anterior, mediante oficio DDU/943/11 de fecha diecinueve de julio de dos mil once, esa Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa informó que cuenta con los siguientes antecedentes: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio V1-MB/009/11 de fecha once de abril de dos mil once. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio V2/552/10, de fecha tres de septiembre de dos mil diez, aprobado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 60847-181MIMA10, de fecha diez de noviembre de dos mil diez expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Memoria Descriptiva del Proyecto. ----------
- Memoria de Cálculo Estructural. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3495-2011 de fecha cinco de julio de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda informara respecto de la zonificación que corresponde al predio marcado con el número 49 de Avenida Juárez, Colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa de Morelos, así como, los antecedentes de los Certificados de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que existen para el referido predio. ----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio DRPP/3585/2011 de fecha veinticuatro de agosto de dos mil once, la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que cuenta con antecedentes de haber emitido los siguientes Certificados de Uso de Suelo: ----------

- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio ROMA2375209, de fecha de expedición veintidós de mayo de dos mil nueve, en el cual se especifica que al predio ubicado en Avenida Juárez Número 49, Pueblo Cuajimalpa de la Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación: HC2/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre); aplica la norma de Ordenación No. 4 de Áreas de Actuación de Áreas de Actuación referente a la Áreas de conservación Patrimonial. ----------
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, folio 70661-182GAJO09, de fecha de expedición veintitrés de noviembre de dos mil nueve, en el cual se detalla que al predio ubicado en Avenida Juárez Número 49, Pueblo Cuajimalpa de la Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación: HC2/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para CENTRO COMERCIAL está PROHIBIDO. ----------

• Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio 13454-181FAJO10, de fecha de expedición veintitrés de marzo de dos mil diez, se especifica que al predio ubicado en Avenida Juárez Número 49, Pueblo Cuajimalpa de la Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación: HC2/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre); aplica la norma de Ordenación No. 4 de Áreas de Actuación de Áreas de Actuación referente a la Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

• Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo, folio 53171-181MIMA10, de fecha de expedición veintisiete de septiembre de dos mil diez, se especifica que al predio ubicado en Avenida Juárez Número 49, Pueblo Cuajimalpa de la Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación: HC2/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre); en donde los usos solicitados para: panadería, venta de comestibles, minisúper, miscelánea, mercado, restaurante, banco, oficinas, cafés, salas de belleza, tintorería, estacionamientos públicos; en una superficie de 3,690.00 m2, están PERMITIDOS. ----------

• Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo, folio 60847-181MIMA10, de fecha de expedición once de noviembre de dos mil diez, en el cual se hace del conocimiento que para el predio ubicado en Avenida Juárez Número 49, Pueblo Cuajimalpa de la Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación: HC2/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre); en donde los usos solicitados para panadería, venta de comestibles, minisúper, , miscelánea, mercado, farmacia, gimnasio, sala de belleza y tintorería; doce viviendas, banco, salón para fiestas infantiles, restaurante, oficinas, consultorios y estacionamiento público; en una superficie total a ocupar de 3,690.00 m2, están PERMITIDOS.----------

Mediante oficio PAOT-05/300-300-3616-2011 de fecha cinco de julio de dos mil once, se hizo del conocimiento al propietario, encargado, poseedor y/o director responsable de obra del predio de mérito sobre las denuncias presentadas ante esta Procuraduría a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, siendo notificado personalmente el día siete de julio de dos mil once. ----------

Aunado a lo anterior, con fecha doce de julio de dos mil once, se recibió escrito por parte del denunciado en el que ofrece las documentales consistentes en: ----------

• Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 60847-181MIMA10 de fecha once de noviembre de dos mil diez. ----------

- Dictamen, autorización y/o visto bueno del INAH oficio número 401-22-D2250 de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diez, INBA tramite INBA-00-004 de fecha dieciséis de febrero de dos mil diez y Dirección de Patrimonio Cultural con folio SEDUVI/CGDAU/135/11 de fecha veinticinco de enero de dos mil once. ----------
- Manifestación de Construcción folio V1-MB-009-11 de fecha seis de abril de dos mil once.
- Planos arquitectónicos y memorias descriptivas.----------
- Plan de manejo de residuos sólidos presentado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente. ----------
- Memoria de Cálculo Estructural. ----------
- Memoria Descriptiva. ----------
- Memoria de Protección a Colindancias. ----------
- Estudio de Mecánica de Suelos. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio V2/552/10 de fecha tres de septiembre de dos mil diez. ----------
- Autorización de Licencia de Fusión de Predios folio V3/003/10 de fecha tres de agosto de dos mil diez. ----------
- Manifestación de Impacto Ambiental con número SMA/DGRA/DEIA/000791/22011 de fecha once de marzo de dos mil once. ----------
- Aviso de inicio de obra presentado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de fecha veinte de abril de dos mil once. ----------

Mediante escrito de fecha cinco de agosto de dos mil once, la persona que se manifestó como responsable del inmueble objeto de investigación, presentó ante esta Entidad la Autorización de Registro de Obra Ejecutada con número de folio V1-OE/008/11 de fecha veintidós de julio de dos mil once para el inmueble ubicado en Avenida Benito Juárez, número 49, colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, aprobada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, en el que se permite la demolición de construcción con superficie de 661.00 m^2. ----------

Por medio del escrito de fecha veintitrés de agosto de dos mil once, el denunciado presentó documentación relativa a la realización de trabajos de mitigación de riesgos propuestos por la Secretaría de Protección Civil, el Ingeniero de Mecánica de Suelo y el Director Responsable de Obra. Dichos trabajos consisten en colocación de anclas en las colindancias, asimismo se aportaron copias simples de los convenios celebrados entre los vecinos afectados a fin y denunciado. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

Que los hechos por los que se admitió la denuncia se hicieron consistir en presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la excavación y trabajos de construcción, en el predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa Centro, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Del Uso de Suelo. 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. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento señalan 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. ----------

El artículo 43 de la citada Ley dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado 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. ----------

Para el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano

vigente para Cuajimalpa de Morelos, al cual le aplica la zonificación HC/2/30 (Habitacional con Comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción y 30% de área libre). ----------

Sin embargo, en el presente expediente se cuenta con un Certificado de Zonificación del predio investigado, con número de folio 70661-182GAJO09, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil nueve en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda certifica que el uso de suelo para centro comercial solicitado por los interesados se encuentra PROHIBIDO. ----------

Aunado a lo anterior, también se cuentan con dos Certificados Único de Zonificación para Usos del Suelo con folio 53171-181MIMA10, de fecha de expedición veintisiete de septiembre de dos mil diez y, folio 60847-181MIMA10, de fecha de expedición once de noviembre de dos mil diez, en los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda certifica que el uso de suelo para diversos giros comerciales se encuentra PERMITIDOS. ----------

De la demolición. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 61, prevé que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial. ----------

Por otro lado, el artículo 55 define a la licencia de construcción especial como el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación.
De la misma forma, el artículo 47 del Reglamento en comento prevé que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Asimismo, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. ----------

Cabe mencionar que al inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa, mismo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma 4 de Áreas de Actuación referentes a las áreas de conservación patrimonial. ----------

Asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió dictamen favorable con número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/135/11 en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición en una superficie total de 661.00 m^2. ----------

Cabe mencionar que el predio en cuestión cuenta con la Autorización de Registro de Obra Ejecutada (demolición) con número de folio VI-OE-008/11 de fecha veintidós de julio de dos mil once emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa para ejecutar los trabajos de demolición en una superficie de 661.00 m^2 de la obra existente. Concluyendo que no existen incumplimientos relacionados con esta materia. ----------

Finalmente, se infiere que no se constataron contravenciones en materia de demolición, ya que el predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa cuenta con los permisos, autorizaciones, opiniones y dictámenes correspondientes para la realización de los trabajos descritos con anterioridad. ----------

Protección Patrimonial. El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. ------

Aunado a lo anterior, el artículo 238 del Reglamento en comento dispone que cualquier demolición en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o cuando se trate de inmuebles parte del patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial del Distrito Federal requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. ----------

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos adscrita al Instituto Nacional de Antropología e Historia, expidió oficio 401-22-D2250 de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diez en el cual manifiesta que aun cuando existe la Ficha de Catalogo número 090050180008 que incorpora al inmueble ubicado en como "inmueble con valor cultural", no está comprendida dentro de la normatividad aplicable en la materia, ya que se trata de un inmueble que no está considerado monumento histórico, no es colindante a monumento y se encuentra fuera de alguna zona de monumentos históricos, y por tanto esa Coordinación considera que no existe inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de demolición previsto en ese inmueble. --------

Por lo antes descrito, se desprende que el Instituto Nacional de Antropología e Historia al emitir la opinión relativa a demolición del predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa, en donde ese Organismo refiere que el predio no es considerado monumento histórico, no es colindante a monumento y se encuentra fuera de alguna zona de monumentos históricos y respecto de lo cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición. ----------

En este sentido, esta Unidad Administrativa no encuentra contravenciones en materia de Protección Patrimonial del predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa, en virtud de que se cuentan con los requisitos estipulados en los artículos 28 y 238 Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente. ----------

Construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en sus artículos 47 y 61, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra el propietario o poseedor del predio o inmueble, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente; así que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial. ----------

En complemento a lo anterior, el mismo Reglamento en el artículo 72 dispone que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 65 del Reglamento en comento dispone que los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación de las obras ejecutadas, 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. ----------

Al respecto, el proyecto constructivo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" de obra nueva para uso mixto con número de folio V1-MB-009-11 de fecha once de abril de dos mil once y vigencia al once de abril de dos mil catorce, con una superficie total a construir de 9,993.048 m2 para el inmueble ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, según informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa misma Delegación. Así mismo la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda autoriza el proyecto constructivo con apego a la Norma de Ordenación N° 4 mediante oficio 401-22-D2250 de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diez. ----------

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

Aunado a lo anterior se desprende que dicho proyecto constructivo ejecutará 9,993.048 m2, de los cuales 6,847.473 m2 son de estacionamientos (3 sótanos) por debajo del nivel de banqueta, y 1,845.375 m2 en lo que se refiere a la superficie a construir en Planta Baja y 1,250.40 m2 en Primer Piso, corroborando dichos datos en la memoria descriptiva del proyecto constructivo y en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio V1-MB-009-11 de fecha once noviembre de dos mil diez. ----------

Por tanto, no se aprecian incumplimientos al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en lo que se refiere a esta materia. ----------

Sin embargo, de los reconocimientos de hechos practicados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que dicha obra aún se encuentra en proceso de construcción, por lo que se considera necesario hacer de conocimiento a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos los hechos referidos en la presente

con la finalidad de que al término de la obra, la citada Dirección emita la autorización de ocupación y del visto bueno de seguridad y operación de las construcciones prevista en el Capítulo IV del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

Protección a Colindancias (Seguridad Estructural). El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 228 fracción I prevé que la autoridad competente podrá imponer como medida de seguridad la suspensión total de las obras, terminadas o en ejecución, cuando no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones previstas en el mencionado Reglamento, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 7 apartado B fracción I inciso c), la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, es la autoridad competente para ordenar, a los verificadores del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la práctica de visitas de verificación administrativa en materia de construcciones y edificaciones. ----------

Cabe mencionar que los trabajos de construcción ejecutados en el predio motivo de la denuncia, específicamente en la etapa de excavación y cimentación deberán de cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal con el "TITULO SEXTO DE LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIÓNES", así como del "CAPITULO SÉPTIMO DE LA CONSTRUCCIÓN CAPITULO V DE LAS EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES" y "CAPITULO IX MEDIDAS DE SEGURIDAD", en donde se señala en el "(...) ARTÍCULO 223.- Cuando se interrumpa una excavación, se ejecutarán las obras necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las edificaciones y predios colindantes o a las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en los taludes o fondo de la excavación por intemperismo prolongado, descompensación del terreno o por cualquier otra causa. (...)". ----------

En relación a lo anterior, el predio de referencia cuenta con estudio de mecánica de suelos en el cual se concluye que el predio se encuentra en una zona formada por suelos de alta resistencia y baja deformidad, por lo que se le considera bueno para la construcción del edificio. ----------

Sin embargo, la Secretaría de Protección Civil, en fecha veintidós de junio de dos mil once, realizó la suspensión de actividades llevadas a cabo en ese predio hasta que llevaran a cabo los trabajos de mitigación respecto a la protección de los taludes y la aplicación estricta del proyecto de protección a colindancias para asegurar las colindancias de los inmuebles contiguos. ----------

Aunado a lo anterior, en el reconocimiento de hechos efectuado en fecha veintiocho de diciembre de dos mil once, se constató que en las construcciones colindantes a la obra fueron

instalados los anclajes con la finalidad de dar seguridad y protección a dichos inmuebles, para evitar posibles daños por desgajamientos. ----------

En consecuencia, esta Unidad Administrativa considera que no se aprecian contravenciones en al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal respecto a la protección de colindancias, ya que cumple con las acciones estipuladas en el Titulo Sexto del Reglamento en comento, en virtud de que se ha constatado en los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, que se llevan a cabo las medidas de protección y seguridad previstas. ----

De los Cajones de Estacionamiento. El artículo 10 apartado A fracción XIV de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, refiere que los Titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal tienen entre otras la obligación de contar cajones de estacionamiento. ----------

Por su parte, las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones, en Capítulo 1, apartado 1.2.1 indica que la cantidad de cajones que requiere una edificación estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. ----------

Ahora bien, de conformidad a lo previsto en el Capítulo 1, apartado 1.2.1 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones al proyecto constructivo le corresponde el uso PLURIFAMILIAR (CON ELEVADOR) con un rango de más de 65 m^2 hasta 120 m^2, en 1.5 cajones por vivienda y en el caso de TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES le corresponden 1 por cada 50 m^2 construidos. ----------

Por lo que se desprende de las documentales que integran el expediente de acuerdo a la memoria descriptiva presentada ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, considerando la densidad de la construcción objeto de investigación deberá contar con un cajón de estacionamiento por cada 50 m^2 de construcción por lo que está considerado contar con 83 cajones chicos, 108 cajones grandes y 9 cajones para minusválidos (200 cajones) para 6 locales comerciales y 12 viviendas en una superficie de construcción de 1845.375 m^2. ----------

Respecto a lo anterior, se infiere que los datos asentados en la memoria descriptiva presentada ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, coinciden con lo

estipulado en el Capítulo 1, apartado 1.2.1 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones. ----------

Residuos sólidos. La Ley Ambiental aplicable al Distrito Federal, en su artículo 5, define como Residuo cualquier material generado en los procesos de extracción, beneficio, transformación, producción, consumo, utilización, control o tratamiento cuya calidad no permita usarlo nuevamente en el proceso que lo generó; a los Residuos Sólidos como todos aquellos residuos en estado sólido que provengan de actividades domésticas o de establecimientos industriales, mercantiles y de servicios, que no posean las características que los hagan peligrosos. ----------

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

Aunado a lo anterior, la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal establece en su artículo 21, que toda persona que genere residuos sólidos tiene la propiedad y responsabilidad de su manejo hasta el momento en que son entregados al servicio de recolección, o depositados en los contenedores o sitios autorizados para tal efecto por la autoridad competente. ----------

Asimismo, el artículo 24 fracción IV de la referida ley, menciona que es responsabilidad de toda persona, física o moral, en el Distrito Federal deberá cumplir con las disposiciones específicas, criterios, normas y recomendaciones técnicas. ----------

En concordancia con lo descrito anteriormente, en el artículo 25 fracciones I, IV y VIII de la Ley en comento se establece la prohibición por cualquier motivo de arrojar o abandonar en general en sitios no autorizados, residuos sólidos de cualquier especie; abandonar a cielo abierto residuos sólidos de cualquier especie; y el fomentar o crear basureros clandestinos. ----------

Es importante señalar, que la Ley en comento en su artículo 31 fracción V, enumera que son residuos de manejo especial, siempre y cuando no estén considerados como peligrosos de conformidad con las disposiciones federales aplicables, y sean competencia del Distrito Federal; los residuos de la demolición, mantenimiento y construcción civil en general. ----------

Por lo que se desprende que de las documentales que integran el expediente , el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta el Plan de Manejo de Residuos Sólidos con vigencia del primero de febrero de dos mil once al quince de marzo de dos mil doce, mismo que se presentó ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente para dar cumplimiento a la Resolución Administrativa con folio SMA/DGRA/DEIA/000791/2011 referente a la Manifestación de Impacto Ambiental expedida por la Dirección señalada anteriormente. ----------

En vista de lo anterior, se infiere que el predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en razón de que cuenta con los instrumentos necesarios para dar cumplimiento de lo dispuesto por la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y que exista un manejo responsable de los residuos sólidos de manejo especial. ---------

De la descarga de agua. Conforme a lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, se prevé que durante el proceso de construcción, no se permitirá desalojar agua freática o residual al arroyo de la calle. Cuando se requiera su desalojo al exterior del predio, se debe encausar esta agua entubada directamente a la coladera pluvial evitando descargar sólidos que azolven la red de alcantarillado. ----------

En este sentido, derivado de las visitas de reconocimientos de hechos que se llevaron a cabo por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que no se constató la descarga de aguas; aunado a que se realizaron trabajos de exploración en los que no detectaron el nivel freático, ni cavernas dentro del subsuelo hasta la profundidad explorada de 15.00 metros, conforme al contenido del estudio de mecánica de suelos que presentaron ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente. ----------

En razón de lo anterior, se concluye que no existen elementos para considerar una contravención respecto a la descarga de aguas, en virtud que como resultado de los trabajos de exploración realizados por el particular y lo constatado en el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Unidad Administrativa, no se constató la descarga de aguas ni la detección del nivel freático. ----------

Del Derribo de árboles. Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, establecen que para realizar la poda, derribo y/o trasplante de árboles se requiere autorización previa de la Delegación respectiva, lo cual debe estar sustentado en un dictamen técnico emitido

por la Delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda y/o trasplante de árboles. Asimismo, las personas que realicen el derribo de árboles, deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica, aunado a lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal. ----------

Al respecto, es de señalar que conforme a lo previsto en la Resolución Administrativa, previa evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal con folio SMA/DGRA/DEIA/000791/2011, de fecha once de marzo de dos mil once con fundamento en el artículo 88 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, se estableció en dicho documento que al afectarse el derribo 4 individuos arbóreos de la especie Peral (Pyrus communis), deberán cumplir con lo establecido en los capítulos 7 y 11 de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2006, mismos que habrán de ser restituidos por 34 individuos arbóreos mediante el programa de plantación de árboles, jardinería y arquitectura del paisaje en la zona del predio marcado como área verde, debiendo presentar la propuesta de restitución del arbolado a la Dirección General de Regulación Ambiental de esa misma Secretaría. ----------

De este modo, se infiere que respecto a la afectación de los individuos arbóreos, no existe incumplimiento a lo establecido en la Ley Ambiental, ya que el derribo de los 4 individuos arbóreos fue considerado en la Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental que autoriza el proyecto constructivo. Sin embargo, es de importancia mencionar que al momento no se tiene conocimiento de que se haya llevado a cabo la restitución de los individuos, ni el lugar, ni las especies que se han restituido, ya que en términos de la Resolución SMA/DGRA/DEIA/000791/2011 los interesados tienen la obligación de coordinarse con la Dirección de Reforestación Urbana, Parques y Ciclovías para que le indique la ubicación en donde deben plantarse los individuos o en su caso establezca las medidas equivalentes para el cumplimiento de esa condicionante. ----------

Manifestación de Impacto Ambiental. La Ley Ambiental del Distrito Federal define en su artículo 5 que la Autorización de Impacto Ambiental, es la autorización otorgada por la Secretaría del Medio Ambiente 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. ----------

De este modo, Dirección de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente emitió la Resolución Administrativa con folio SMA/DGRA/DEIA/000791/2011 de fecha once de marzo de dos mil once, en la cual se otorga la autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental para ejecutar el proyecto denominado "Conjunto Comercial y Habitacional Av. Juárez 49", ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Deduciendo así, que de conformidad con lo previsto en los artículos 55 fracción XX y 56 Quintus fracción VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental en coordinación con la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente deberán verificar el cumplimiento a cada una de las condicionantes de la Resolución Administrativa emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Que el predio denunciado, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, le aplica la zonificación HC/2/30 (Habitacional con Comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción y 30% de área libre). ----------

Los responsables de la obra investigada cuentan con certificados con un Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo, con folio 60847-181MIMA10, de fecha once de noviembre de dos mil diez, en el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda certifica que los usos solicitados para panadería, venta de comestibles, minisúper, miscelánea, mercado, farmacia, gimnasio, sala de belleza y tintorería (solo en planta baja); 12 viviendas, banco, salón para fiestas infantiles, restaurante, oficinas, consultorios y estacionamiento público; en una superficie de 3,690 m^2 se encuentran PERMITIDOS. ----------

2. Que al predio denunciado le aplica la Norma 4 de Áreas de Actuación referentes a las áreas de conservación patrimonial. En relación a lo anterior, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos adscrita al Instituto Nacional de Antropología e Historia, expidió oficio 401-22-D2250 de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diez en el cual esa Coordinación considera que no existe inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de demolición previsto en ese inmueble. Asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió dictamen favorable con número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/135/11 en

materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición en una superficie total de 661.00 m^2. Cabe mencionar que el predio en cuestión cuenta con la Autorización de Registro de Obra Ejecutada (demolición) con número de folio VI-OE-008/11 de fecha veintidós de julio de dos mil once emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos para ejecutar los trabajos de demolición en una superficie de 661.00 m^2. Concluyendo de esta forma la no existencia de contravenciones en esta materia. ----------

3. En lo referente a la protección patrimonial del inmueble, el Instituto Nacional de Antropología e Historia al emitir la opinión relativa a demolición del predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa, en donde ese Organismo refiere que el predio no es considerado monumento histórico, no es colindante a monumento y se encuentra fuera de alguna zona de monumentos históricos y respecto de lo cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición, en cumplimiento a la obligación prevista en los artículos 28 y 238 Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

4. Por lo que hace a la construcción, el proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" de obra nueva para uso mixto, con una superficie total a construir de 9,993.048 m2 en 5 niveles, tres por debajo del nivel de banqueta y dos por arriba de ella según informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa misma Delegación.----------

Así mismo la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda autoriza el proyecto constructivo con apego a la Norma de Ordenación N° 4 mediante oficio 401-22-D2250. Cabe mencionar que conforme a lo establecido en la Norma General de Ordenación Numero 1 correspondiente al coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, establece que la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida. ----------

El proyecto constructivo ejecutará 9,993.048 m^2, de los cuales 6,847.473 m^2 son de estacionamientos (3 sótanos) por debajo del nivel de banqueta, y 1,845.375 m^2 en Planta Baja y 1,250.40 m2 en Primer Piso, corroborando dichos datos en la memoria descriptiva y la Manifestación de Construcción tipo "B" folio V1-MB-009-11. Sin embargo, de los reconocimientos de hechos practicados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que dicha obra aún se encuentra en proceso de construcción, por lo que se considera necesario hacer de conocimiento a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos los hechos referidos en la presente con la finalidad de que al término de la obra, los responsables tramiten la autorización de ocupación y del visto bueno de seguridad y operación

de las construcciones, obligación prevista en el Capítulo IV del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

5. En lo que se refiere a la protección a colindancias, el predio de referencia cuenta con estudio de mecánica de suelos en el cual se concluye que el predio se encuentra en suelos de alta resistencia y baja deformidad, por lo que se le considera bueno para la construcción del edificio. Sin embargo, la Secretaría de Protección Civil, realizó la suspensión de actividades hasta que llevaran a cabo los trabajos de mitigación respecto a la protección de los taludes y la aplicación del proyecto de protección a colindancias.
Esta Subprocuraduría, durante el reconocimiento de hechos efectuado en fecha veintiocho de diciembre de dos mil once, constató que en las construcciones colindantes a la obra fueron instalados los anclajes con la finalidad de dar seguridad y protección a dichos inmuebles, para evitar posibles daños por desgajamientos. En consecuencia, se cumplieron las medidas ordenadas por la autoridad competente en la materia, en cumplimiento a las disposiciones previstas en el Titulo Sexto del Reglamento de Construcciones vigente aplicable al Distrito Federal. ----------

6. Respecto a los cajones de estacionamiento, de conformidad a lo previsto en el Capítulo 1, apartado 1.2.1 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones y de acuerdo a la memoria descriptiva presentada ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, considerando la densidad de la construcción objeto de investigación, deberá contar con un cajón de estacionamiento por cada 50 m2 de construcción por lo que está considerado contar con 83 cajones chicos, 108 cajones grandes y 9 cajones minusválidos (200 cajones). Los datos presentados en la memoria descriptiva presentada ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, corresponden con las previsiones contenidas en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

7. Por lo que hace a los residuos sólidos, el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta el Plan de Manejo de Residuos Sólidos con vigencia del primero de febrero de dos mil once al quince de marzo de dos mil doce, mismo que se presentó ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, para dar cumplimiento a la Resolución Administrativa con folio SMA/DGRA/DEIA/000791/2011 referente a la Manifestación

de Impacto Ambiental expedida por la citada Dirección Genera; consecuentemente razón de esto, el proyecto cumple con lo dispuesto en la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal. -----

8. Por lo que hace a la descarga de agua, derivado de las visitas de reconocimientos de hechos que se desprendió que no se constató tal; además se realizaron trabajos de exploración en los que no detectaron el nivel freático, ni cavernas dentro del subsuelo hasta la profundidad explorada de 15.00 metros. ----------

9. Por lo que hace al derribo de árboles, en la Resolución Administrativa, previa evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal con folio SMA/DGRA/DEIA/000791/2011, se estableció que al derribarse 4 individuos arbóreos de la especie Peral (Pyrus communis), los responsables deberán cumplir con lo establecido en los capítulos 7 y 11 de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2006, mismos que habrán de ser restituidos por 34 individuos arbóreos mediante el programa de plantación de árboles, jardinería y arquitectura del paisaje en la zona del predio marcado como área verde, respecto de lo cual se concluye que se ha dado cumplimiento a las obligaciones en materia de derribo de árboles. ----------

Por ende, corresponde a Dirección de Reforestación Urbana, Parques y Ciclovías de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar el lugar en que se plantaron los individuos arbóreos restituidos, ya que en términos de la Resolución SMA/DGRA/DEIA/000791/2011, de fecha once de marzo de dos mil once, los constructores de la obra investigada tienen la obligación de realizar dicha restitución.----------

10. Finalmente, por lo que hace a la Manifestación de Impacto Ambiental, la Dirección de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente autorizó el Impacto Ambiental en la Resolución Administrativa con folio SMA/DGRA/DEIA/000791/2011, para la ejecución del proyecto denominado "Conjunto Comercial y Habitacional Av. Juárez 49", ubicado en Avenida Juárez número 49, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, autorizó el proyecto de manera condicionada, por lo corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, verificar su cumplimiento.----------

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. ----------

Expediente: PAOT-2011-IO-10-SOT-9
y acumulados: PAOT-2011-1289-SOT-583
PAOT-2011-1939-SOT-899

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 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección de Reforestación Urbana, Parques y Ciclovías de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, para que informe el sitio en que fueron plantadas las especies materia de la restitución y en su caso, informe si se impusieron algunas medias equivalentes a dicha restitución. ----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal para su conocimiento, e informe sobre el resultado de las acciones realizadas en el ámbito de su competencia. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

Así lo proveyó y firma por triplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

REMG/IGP.