RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 2014 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 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 el expediente número PAOT-2011-982-SOT-456 y Acumulados PAOT-2011-1174-SOT-538, PAOT-2011-1296-SOT-587, PAOT-2012-1105-SOT-501, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de mayo de 2011, diversas personas que omitieron manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de uso y construcción con motivo del *"(...) Proyecto Inmobiliario habitacional y de Amenidades* ***GRAND SAN ANGEL*** *(...)"* el cual se ubica en Avenida Río Magdalena número 270, Colonia La Otra Banda, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Por otra parte, con fecha 14 de junio de 2011, otra persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, contravenciones en materia de uso de suelo y construcción con motivo del "(...) *Proyecto inmobiliario Habitacional y de "Amenidades" GRAND SAN ANGEL* (...)" ubicado en Avenida Río de la Magdalena número 270, Colonia La Otra Banda y/o Tizapán Pueblo, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Así mismo, con fecha 1° de julio de 2011, mediante escrito presentado por una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta institución "(...) *La demolición de construcciones antiguas, apreciándose los restos de tabique y concreto del que se usa en construcción de casas y edificios (...) La demolición se está llevando a cabo, hasta donde tengo entendido para la edificación del conjunto "Grand San Ángel" (...) se aprecia también que se está destruyendo roca volcánica basáltica sólida (...) lo que puede generar y estar generando un serio impacto contra la naturaleza y su ambiente natural* (...)" esto ubicado en Calle Iglesia número 270, Colonia Tizapán San Ángel, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Con fecha 15 de junio de 2012, mediante escrito presentado por varias personas que omiten manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denuncian a esta institución "(...) *La obra que se encuentra en la Calle Iglesia No. 270, Col. Tizapán, delegación Álvaro Obregón (...) en la cual se pretende construir un conjunto habitacional comercio y restaurante en planta baja basamento con 6 niveles de sótanos de estacionamiento (1230 cajones, de los cuales 933 corresponden al uso habitacional, 244 para comercio y 53 para restaurante); sobre este basamento se desplantan 3 torres de 22 niveles cada una, para uso habitacional (450 viviendas tipo residencial), comercio y restaurante en planta baja, la superficie total por construir es de 102,039.14m2 (b.n.b.) 39,077.54m2 y s.n.b. 62,961.60m2 de los cuales 411.19m2 son para comercio y 527.79m2 son para restaurante)* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante acuerdo de fecha 26 de mayo de 2011, admitió a trámite la denuncia respecto a los presuntos incumplimientos por uso de suelo, construcción, impacto urbano y ambiental derivado de la construcción que se lleva a cabo en el predio ubicado en Avenida Río Magdalena número 270, Colonia La Otra Banda, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2011-982-SOT-456.----------

Así mismo, esta Unidad Administrativa, en fechas 20 de junio y 8 de julio, ambos de 2011 y 22 de junio de 2012, emite Acuerdos de Admisión-Acumulación, se admitieron a trámite las denuncias presentadas, radicándose bajo los números de expedientes PAOT-2011-1174-SOT-538, PAOT-2011-1296-SOT-587 y PAOT-2012-1105-SOT-501; y toda vez que dichos expedientes tuvieron su origen en los mismos hechos de la denuncia enunciada en el párrafo anterior, y a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente la acumulación de los expedientes PAOT-2011-1174-SOT-538, PAOT-2011-1296-SOT-587 y PAOT-2012-1105-SOT-501, al expediente PAOT-2011-982-SOT-456.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 06 reconocimientos de hechos en el predio ubicado en Calle Iglesia número 270, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, donde se hizo constar lo siguiente:----------

Reconocimientos de hechos de fechas 7 de julio y 27 de diciembre de 2011: Se constataron trabajos de construcción consistentes en excavación y extracción de roca volcánica, un letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para Demolición VU06/006/2011/01; hasta la construcción de muros de milán y cimentación de 15m de profundidad aproximadamente, así como sellos de suspensión de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 12 de octubre de 2012: avance de la obra consistente en la edificación de un inmueble en etapa de acabados en 22 niveles y otro inmueble en un nivel (departamento muestra), se observa un anuncio de informes y ventas del desarrollo "Grand San Ángel", un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C número AOC-7713-2010 del 17 de diciembre de 2010 al 17 de diciembre de 2013 y una grúa. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 24 de abril de 2013: avance de la obra, la primera fase del proyecto concluida, se observa a personal realizando trabajos de acabados en el interior, así como trabajos excavación en la parte frontal del predio, observándose indicios de demolición total del restaurante ubicado en la colindancia norponiente; se observan dos letreros con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C número AOC-7713-2010 y del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C para Ampliación número AOC-4946-2012, con vigencia de septiembre de 2012 a septiembre de 2015. --------

Reconocimiento de hechos de fecha 03 de octubre de 2013: 40% del avance de la obra, trabajos de excavación en la parte frontal del predio y construcción de 4 de los 6 sótanos en el área de los cuerpos constructivos por ejecutarse. La torre ubicada en la parte sur del predio se encuentra concluida y parcialmente habitada. Existe una separación entre los trabajos constructivos y la torre concluida, así como con la colindancia poniente. Se observan 02 excavadoras manos de chango al interior extrayendo tierra que depositan en camiones de volteo. Los trabajadores portan casco y chaleco protectores. El predio se

encuentra delimitado con tapiales sobre los que se encuentra publicidad del desarrollo. Junto al acceso, sobre la calle Iglesia, se observan los datos del Registro de Manifestación de Construcción número AOC-4946-2012. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 06 de noviembre de 2013: en el acceso de la torre concluida, se observan sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2002/2012, los cuales se encuentran cubiertos por propaganda del desarrollo en construcción. Desde el Eje 10 se observa la construcción de los sótanos en la parte frontal del predio; llevando hasta el momento el nivel de planta baja, en avance en el armado de castillos y del entrepiso; se observa una excavadora mano de chango y una pluma que distribuye el material de construcción; al interior se observan a varios trabajadores con casco y chalecos protectores. ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al Propietario, Encargado y/ Responsable del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 22 de julio de 2011, quien se ostentó como representante del predio denunciado, atendió el requerimiento y aportó las siguientes documentales en copia simple: Licencia de Construcción Especial de Demolición No. VU06/006/2011/01, Folio 1239/2011; Manifestación de construcción tipo "C" Folio AOC-7713-2010, de fecha de recepción 17 de diciembre de 2010; Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 48050-181HAMA10, de fecha 1° de septiembre de 2010; Dictamen de Impacto Urbano No. 101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010, de fecha 14 de julio de 2010; Resolutivo de Evaluación de Manifestación de Impacto Ambiental No. SMA/DGRA/DEIA/007249/2010, de fecha 24 de noviembre de 2010. ----------

Pruebas aportadas por las personas denunciantes

Escrito de fecha 22 de junio de 2011, presentado en misma fecha, en donde se anexan impresiones fotográficas del avance de la demolición; fotos de vialidades en hora pico; y láminas de presentación del proyecto, obtenidas de un portal electrónico. ----------

Escrito de fecha 11 de julio de 2011, presentado el 12 del mismo mes y año, mediante el cual otra de las personas denunciantes realiza diversas manifestaciones. ----------

Escrito de fecha 28 de julio de 2011, presentado el 29 del mismo mes y año, una de las personas denunciantes, presentó como medio de prueba Escritura Pública número 31,729, de fecha 12 de julio de 2011, que contiene la Fe de Hechos del Notario Público Número 163 del Distrito Federal respecto del predio objeto de investigación. ----------

Escrito de fecha 29 de julio de 2011, presentado en misma fecha, una persona denunciante ofreció como medio de prueba, entre otras, copia simple del oficio SMA/DGRA/DEIA/003991/2011, de fecha 4 de julio de 2011, por el que se emite informe respecto de autorización condicionada, para la construcción del proyecto en el predio de mérito; además del oficio SMA/DGRA/DEIA/007249/2010 que presenta Resolución Administrativa referente al Impacto Ambiental. ----------

Escrito de fecha 3 de agosto de 2011, presentado en fecha 4 del mismo mes y año, a través del cual se ofrece como prueba copia simple de Escritura Pública número 31,807, de fecha 29 de julio de 2011, que

contiene la Fe de Hechos del Notario Público Número 163 del Distrito Federal, respecto del predio objeto de investigación. ----------

Escrito de fecha 26 de enero de 2012, presentado en fecha 27 del mismo mes y año, a través del cual se realizan diversas manifestaciones. ----------

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 Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Solicitud en línea- "Módulo de Atención de Solicitudes de Información y Verificación a Organismos de Gobierno de la PAOT"- de fechas 11 y 25 de julio de 2011). Si el predio de referencia cuenta con algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, así como alguna constancia o certificado de uso de suelo por Derechos Adquiridos; así como Dictamen de Impacto Urbano. Mediante respuestas en línea de fechas 14 y 29 de julio de 2011, informó la existencia de los siguientes: Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio 72042, del año 2004; Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico, de folios 72800 y 629. Adicionalmente, mediante oficio DI/628/11, en fecha 22 de agosto de 2011 se remitió copia del Dictamen de Impacto Urbano 101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010, de fecha 14 de julio de 2010. ----------

En fecha 29 de agosto de 2012, se recibió en esta Procuraduría copia de conocimiento del oficio 101/2027 DGAU.12/DOUL/M-10, de fecha 24 de julio de 2012, dirigido al Representante Legal del desarrollador, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana autoriza la Modificación al proyecto evaluado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Of. No 101/1167, DGAU.10/DEIUL/014/2010, referente a la modificación de un Conjunto Habitacional con Comercio y Restaurante en el predio objeto de investigación. ----------

(Ofs. PAOT/05-300/300-3366-2012 y PAOT/05-300/300-5707-2012, de fecha 2 de julio y 10 de diciembre de 2012). Copia simple del Dictamen por el que se aprobó el Polígono de Actuación folio 24217-118MOGE11, así como el cumplimiento a las condicionantes del oficio 101.2027 DGAU.12/DOUL/M-10 (que autoriza la modificación al Dictamen de Impacto Urbano) y del Dictamen de Impacto Urbano. Mediante los oficios DGAU.12/DOUL/1446, de fecha 10 de julio de 2012, y SEDUVI/101/4271/2012, de fecha 26 de diciembre de 2012, informó en sentido positivo, remitiendo lo solicitado. ----------

En fecha 27 marzo de 2013, se recibió en este Organismo Descentralizado copia de conocimiento del oficio 101.2026 DGAU.12/DOUL/PR-05, de fecha 18 de julio de 2012, dirigido al Representante Legal del desarrollador, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana autoriza la prórroga de Estudio de Impacto Urbano Of. No 101/1167, DGAU.10/DEIUL/014/2010, de fecha 14 de julio de 2010, por un año más a partir de la fecha de su vencimiento. ----------

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-4058-2011 de fecha 21 de julio de 2011). Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial para demolición y para excavación; así como Dictamen de Impacto Urbano o por Impacto Urbano-Ambiental, que al efecto se hubieren presentado. Mediante oficio DGODU/CDU/1596/2011, de fecha 9 de agosto de 2011, informó en sentido positivo anexando copia simple del Registro de

Manifestación de Construcción Tipo C número de Folio AOC-7713-2010; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 48050-181HAMA10; Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico; Licencia de Construcción Especial No. VU06/00/2011/01 de fecha 09 de marzo de 2011, Folio 1239/2011 y de Dictamen de Impacto Urbano número101/1167, DGAU.10/DEIUL/014/2010. ----------

(of. PAOT-/05-300/300-5706-2012, de fecha 10 de diciembre de 2012). La consulta a los expedientes abiertos con motivo de las obras que se realizan en el predio denunciado. En fecha 13 del mismo mes y año, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo la consulta a los expedientes abiertos con motivo de los Registros de Manifestación de Construcción número AOC-7713-2010 y AOC-4946-2012, obteniendo copia simple de diversas documentales. ----------

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4096-2011, de fecha 25 de julio de 2011). Autorización de impacto ambiental. Mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/005410/2011, de fecha 19 de agosto de 2011, informó en sentido positivo, anexando copias simples de Admisión de Aviso de Demolición oficio SMA/DGRA/DEIA/001991/2010, de fecha 27 de abril de 2010; Plan de Manejo de Residuos Sólidos; Autorización Condicionada de Impacto Ambiental número SMA/DGRA/DEIA/007249/2010, de fecha 24 de noviembre de 2010. ----------

(ofs. PAOT-05-300/300-3363-2012 y PAOT-05/300-5705-2012, de fechas 02 de julio y 10 de diciembre de 2012, respectivamente). Manifiestos de entrega recepción de los residuos sólidos generados por las actividades de demolición, así como el avance en el cumplimiento de las condicionantes de la autorización de impacto ambiental; el resultado de la visita de verificación efectuada por la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría; y si tiene conocimiento de la modificación al proyecto constructivo. Mediante oficio DEIA/091/2013, de fecha 20 de febrero de 2013, informó en sentido positivo, respecto de los manifiestos de los residuos, así como el cumplimiento de las condicionantes; respecto del resultado de la visita de verificación, se sancionó a la desarrolladora por incumplimientos relacionado con residuos, remitiendo copia de la resolución administrativa; así mismo, informó sobre estar en conocimiento de las modificaciones al proyecto constructivo, mismas que no afectarían a la autorización en materia de impacto ambiental emitida con antelación. ----------

A la Dirección Jurídica de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal.- (ofs. PAOT-05-300/300-397-2012 y PAOT/05-300/300-3364-2012, de fechas 31 de enero y 2 de julio de 2012). Las razones de hecho y de Derecho que motivaron la imposición de sellos de suspensión, el estado que guarda el procedimiento administrativo instaurado. Mediante oficio SPC/DJ/495/2012, de fecha 11 de julio de 2012, informó que el procedimiento fue derivado de visita de inspección y vigilancia en materia de protección civil, bajo el número de expediente Población Vulnerable 13-11/2011 SCP/SCPPP/DGP/SP/851/2011, en donde se observaron situaciones de riesgo inminente, por lo que se impuso y ejecutó la suspensión de trabajos, imponiendo sellos, mismos que fueron retirados una vez que fueron mitigados los riesgos. ----------

A la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-3362-2012, de fecha 2 de julio de 2012). Si se emitió opinión positiva para la obra de referencia, y si ésta se encuentra condicionada, cuales son las acciones que deben realizar los responsables y la misma autoridad, así como el avance en el cumplimiento de dichas condicionantes; si existe factibilidad para otorgar el suministro de agua y conexión a la red de drenaje; y si se ha presentado para consideración el proyecto de sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales. Mediante oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1038757/2012, de fecha 17 de julio de 2012, informó en sentido positivo respecto a la opinión técnica condicionada, correspondiente a Integración Urbana y Mitigación al interior del

predio, a través de la construcción de un tanque de tormenta, una planta de tratamiento de las aguas residuales, sustitución de tubería existente, cambio de ramales, entre otras; emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios número DESU-130286/2011/616 F-0225/11 y aprobación del Sistema Alternativo mediante oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-151832/2011, de fecha 7 de octubre de 2011. ----------

A la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3398-2012, de fecha 2 de julio de 2012). La emisión de opinión positiva para la obra, si ésta se encuentra condicionada; así como las medidas concretas que a través de dicha opinión, serán de utilidad para mitigar los impactos viales referidos por las personas denunciantes (las clínicas 4 y 8 del Seguro Social, un supermercado, cines, restaurantes, una embajada y un colegio). Mediante of. DGPV-1603/DV-SE-1023/12, de fecha 9 de julio de 2012, informó en sentido positivo respecto a la opinión favorable condicionada; señalando que se han llevado a cabo mesas de trabajo a efecto de analizar los demás planteamientos presentados por la Delegación Álvaro Obregón y vecinos del lugar, con la finalidad de ajustar las medidas de mejoramiento en materia vial impuestas. ----------

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.----------

De la ubicación del predio relacionado con los hechos investigados

De conformidad con las denuncias presentadas ante esta Entidad, la obra objeto de investigación se realizan en el predio ubicado en Avenida Río de la Magdalena o Calle Iglesia número 270, Colonia La Otra Banda o Tizapán San Ángel, Delegación Álvaro Obregón. ----------

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/) y al Plano de Colonias de la Delegación Álvaro Obregón, ubicado en el portal de la misma Secretaría (sitio: http://www.seduvi.df.gob.mx/seduvi/cartografia/limitesdecolonias/Alvaro_Obregon.pdf), se desprende que el predio se ubica en Calle Iglesia número 270, Colonia La Otra Banda. ----------

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4846/10, de fecha de expedición 4 de octubre de 2010, documental que obra en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se desprende que el predio se ubica en Calle Iglesia número 270, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón.----------

En razón de lo anterior, para los efectos de la presente investigación se identificará al predio denunciado como el ubicado en Calle Iglesia número 270, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, por ser éste el número oficial de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4846/10. ----------

Desarrollo Urbano (zonificación)

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

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

En este sentido, el artículo 33 del citado ordenamiento, establece que **la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los siguientes instrumentos**: ----------

I. El Programa General de Desarrollo Urbano; ----------

II. Los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano**; ----------

III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; ----------

IV. Las Áreas de Gestión Estratégica; y ----------

V. Las **Normas de Ordenación**. ----------

Por **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano** se entiende aquel que **establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal, **estando las personas** físicas o morales, públicas o privadas **obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley**, esto de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 43 de la misma Ley. ----------

El artículo 50 de la Ley de referencia, dispone que **dentro de las áreas de actuación**, podrán establecerse **polígonos de actuación**, **ajustándose a los Programas** y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley. ----------

El reglamento establecerá el número, objeto y denominación de las áreas de actuación, entre las cuales se encontrarán: ----------

I. En suelo urbano: ----------

a) **Áreas con potencial de desarrollo**; ----------

b) Áreas con potencial de mejoramiento; ----------

c) Áreas con potencial de reciclamiento; ----------

d) Áreas de conservación patrimonial; y ----------

e) Áreas de integración metropolitana; ----------

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que son normas que **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de **regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano**; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

Dentro de las **formas para ejecutar los instrumentos de planeación del desarrollo urbano**, se encuentra la constitución de **polígonos de actuación**. Por polígono de actuación se entiende, de conformidad con el artículo 3 fracción XXII del multicitado ordenamiento, la **superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud** de la Administración Pública, o a solicitud **de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos**. ----------

Al respecto, el artículo 76 de la Ley de referencia, establece lo siguiente: ----------

> "(...) *Artículo 76.- La ejecución de los Programas estará a cargo de las autoridades competentes con arreglo a la presente Ley y al Reglamento.*
>
> *La ejecución de los programas se podrá llevar a cabo mediante la constitución de polígonos de actuación.*
>
> *En los polígonos de actuación, para la ejecución de **proyectos específicos**, **se podrá aplicar la relotificación y**, en su caso, **relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en el reglamento**. Asimismo se podrán constituir servidumbres legales sobre el inmueble, conforme a las disposiciones de derecho común vigentes.*
>
> ***Los polígonos de actuación se pueden constituir**:*
>
> *I. **Por un predio** o dos o más predios colindantes, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y*
>
> *II. Por dos o más predios no colindantes, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen (...)*". ----------

Respecto de los Sistemas de Actuación para la aplicación de los polígonos, la Ley de Desarrollo Urbano, en sus artículos 77 y 78, prevé lo siguiente: ----------

> *"(...) Artículo 77.- **La Administración Pública** promoverá y **apoyará** equitativamente **la participación** social y **privada en los proyectos estratégicos urbanos; en proyectos de** infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, **habitacionales**, industriales, comerciales, recreativos y turísticos; en el reciclamiento y rehabilitación de vivienda, especialmente la de interés social y popular; en la determinación de espacios públicos, del paisaje urbano, del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; en la regeneración y conservación de los elementos*

naturales del Distrito Federal; en la prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas.

Asimismo, respetará y apoyará las diversas formas de organización, tradicionales y propias de las comunidades, en los pueblos, barrios y colonias de la Ciudad, para que participen en el desarrollo urbano bajo cualquier forma de asociación prevista por la Ley.

Artículo 78. ***Para la aplicación de los Programas, se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría****, la que los coordinará y establecerá las formas de cooperación para la concertación de acciones. Los acuerdos por los que se aprueben los sistemas de actuación, se inscribirán en el Registro de Planes y Programas.*

Los propietarios de los inmuebles ubicados en una área de actuación pueden solicitar a la Secretaría la constitución de un polígono de actuación *y la aplicación de los sistemas de actuación social,* ***privada*** *o por cooperación,* ***lo cual se acordará conforme a lo que determine el reglamento*** *(...)".* ----------

Respecto del procedimiento de aprobación del polígono de actuación, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano dispone lo siguiente: ----------

"(...) *Artículo 106. La Secretaría podrá determinar la constitución de polígonos de actuación para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de reciclamiento, sobre todo, en zonas con franco deterioro o con infraestructura subutilizada, con base en los estudios que para tal efecto se elaboren.*

Para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, la Secretaría sin variar las disposiciones vigentes, podrá llevar a cabo la relocalización de los usos y destinos del suelo, el intercambio de potencialidad de desarrollo dentro de un mismo polígono, así como la relotificación de los predios participantes en el polígono, para generar una nueva división.

La Secretaría podrá incorporar la constitución de polígonos de actuación en los Programas respectivos.

Artículo 107. ***El propietario o propietarios podrán solicitar a la Secretaría, la constitución de un polígono de actuación, para lo cual, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Perito en Desarrollo Urbano****, que contenga:*

I. Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios;

II. Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;

III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono, y

IV. El sistema de actuación aplicable.

Artículo 108. ***La Secretaría resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación.*** *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.*

> ***La Secretaría, de aprobar la constitución del polígono, ordenará su inscripción en el Registro,*** *previo pago de derechos a cargo del solicitante.*
>
> *Artículo 109.* ***El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará****:*
>
> *I.* ***El sistema de actuación*** *que deba llevarse a cabo dentro del polígono; y*
>
> *II.* ***Los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano*** *(...)".* ----------

Respecto de las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el artículo 7 fracciones I, XIX y XXIX, de la Ley de Desarrollo Urbano establece lo siguiente: ----------

> "(...) *Artículo 7.-* ***Son atribuciones de la Secretaría****, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes:*
>
> *I.* ***Aplicar esta Ley y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual emitirá dictámenes****, circulares, criterios, recomendaciones o cualquier otro acto administrativo,* ***los cuales serán de observancia obligatoria para los servidores públicos de la Administración Pública****;*
>
> (...)
>
> *XIX. Recibir y* ***registrar las manifestaciones de polígonos de actuación****, así como* ***emitir los dictámenes correspondientes****, previamente a la presentación de la manifestación de construcción ante la Delegación;*
>
> (...)
>
> *XXIX. Promover,* ***dictaminar*** *y coordinar* ***los sistemas de actuación, privada****, social y por cooperación (...)".* ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 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**. ------

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

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril y 31 de julio de 1997, vigente al momento de solicitar la expedición del Certificado de Uso de Suelo que ampara la Fase I de la obra denunciada, al predio investigado le corresponde una zonificación **HM/5/50** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre); adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad "Avenida Río Magdalena E`-F`del Tramo comprendio de Avenida San Jerónimo a Avenida Revolución, aplicándole a zonificación **HO** (Habitacional con Oficinas (aplicando la misma altura y porcentaje de área libre que la zonificación original, incrementando en un 20% el requerimiento de cajones de estacionamiento), donde **el aprovechamiento del uso de suelo** para la **construcción de 430 viviendas en 1 torre de 23 y 2 torres de 31 niveles** se encuentra **prohibido.** ----------

No obstante lo anterior, en el mencionado Programa Delegacional, también se establecen las **Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación**, entre las cuales se encuentra la **Norma 2** que corresponde a las **Áreas con Potencial de Desarrollo**, la cual dispone que **las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM)** o Equipamiento (E), **se podrá aplicar la Norma de Ordenación General número 10**, referente a alturas máximas por superficie de predios. --------

En este sentido, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48050-181HAMA10, presentado para el Registro de Manifestación de Construcción número AOC-7713-2010, **el predio denunciado se encuentra en un Área de Actuación con Potencial de Desarrollo**, es decir, se encuentra en una zona que tiene "(...) *grandes terrenos sin construir, incorporados dentro del tejido urbano y que cuentan con accesibilidad y servicios, donde puede llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determine el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano* (...)", de conformidad con lo dispuesto en el citado Programa Delegacional. ----------

En consecuencia, al predio denunciado le aplica la **Norma de Ordenación General número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales"**, la cual dispone que **todos los proyectos** en que se aplique esta norma, **deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20%** respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. ----------

Adicionalmente, para predios con superficies a partir de 1,000 m^2, y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán, como es el caso que nos ocupa toda vez que **el predio denunciado cuenta con una superficie de 6,262.63 m^2**, a lo siguiente: ----------

SUPERFICIE DEL PREDIO M2	NÚMERO DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, a partir de la sección que para cada vialidad determine el Programa Delegacional respectivo. Dicha franja podrá ser utilizada solamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario. Sobre esta franja no se podrán construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables, con excepción de las que se utilicen para delimitar el predio. ----------

Las restricciones en **las colindancias se determinarán conforme a lo que establece la Norma número 7.**

Dicha Norma 7 establece, además de lo que se refiere en párrafos más adelante, que "(...) *De acuerdo al proyecto,* ***se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite,*** *al tratarse de más de dos predios* [actualmente por la reforma a la Ley de Desarrollo Urbano, sólo se requiere de un predio], ***la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida*** (...)". ----------

Por otro lado, la citada Norma 10 dispone además que **los proyectos deberán sujetarse a lo establecido en la Norma número 4**. ----------

En este sentido, bajo la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10, instrumento de planeación urbana previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, expidió el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48050-181HAMA10**, de fecha 1° de septiembre de 2010, el cual certifica que al predio le corresponde la zonificación **HM/22/50** (Habitacional, Mixto, 22 niveles de construcción, 50% de área libre), en donde el uso de suelo para **la construcción de 450 viviendas en 62,626.30 m² y comercio en 6,262.63 m², en una superficie máxima de construcción de 68,888.93 m²**, se encuentra **permitido**, lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie m²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	CUS	Niveles	N° de Viviendas
		m²	%	m²	%				
6,262.63	HM/22/50	3,131.32	50	3,131.32	50	68,888.93	11	22	450

Posteriormente, y al amparo del citado Certificado, los desarrolladores solicitaron a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para desarrollar un proyecto constructivo consistente en 430 departamentos, locales comerciales (tiendas, cafetería, restaurante y servicios bancarios) y amenidades con uso exclusivo de los condóminos (salón de eventos, terraza, sanitarios, ludoteca, servicios generales, alberca, carril de nado y chapoteadero, gimnasio y áreas de juego), en una torre de 23 niveles (planta baja más 21 niveles y azotea con roof garden) y 2 torres de 31 niveles (planta baja más 29 niveles y azotea con roof garden y área de servicios), sustentado en el estudio elaborado por el Perito en Desarrollo Urbano Arq. José Huber Vázquez Partida, con número de registro PDU-0114; bajo las siguientes características: ----------

Superficie m²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	CUS	Niveles	N° de Viviendas
	m²	%	m²	%				
6,262.63	3,218.09	51.39	3,044.54	48.61	65,710.49	10.49	31	450

Por lo que mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2012, la citada Secretaría aprobó el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, bajo el número de folio 24217-118MOGE11, de fecha 28 de mayo de 2012, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2012 de POLIGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 143, con fecha de inscripción 27 de junio de 2012; considerando que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) dentro del Polígono (10.49) no rebasa la intensidad permitida para este predio en el Programa Delegacional (11); proyecto que deberá cumplir con las siguientes condicionantes: ----------

1. Las Amenidades del Polígono de Actuación son las siguientes: salón de eventos, terraza, sanitarios, ludoteca, servicios generales, alberca, carril de nado y chapoteadero, gimnasio y áreas de juegos. ---
2. La superficie total de construcción no podrá rebasar los 65,710.49 m². ----------
3. El proyecto se desarrollará en una superficie de desplante 3,044.54 m² (48.61%) y un área libre de 3,218.09 m² (51.30%). ----------
4. El proyecto no rebasará los 23 niveles en la torre 1 y los 31 niveles en las torres 2 y 3. ----------
5. Tramitar el Estudio de Impacto Urbano. ----------
6. Solicitar a la Comisión Nacional del Agua, la Delimitación de Zona Federal. ----------
7. Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias, de los programas de desarrollo y normatividad que de ellos deriven, que resulten aplicables. ----------

Es importante señalar, que **existen inconsistencias respecto de la aprobación del polígono de actuación**, por cuanto hace a la fecha de solicitud del mismo. ----------

En efecto, de la investigación realizada, se tiene conocimiento de que los desarrolladores solicitaron la constitución del polígono de actuación, con base en el Certificado folio 48050-181HAMA10, el día 1° de junio de 2011; sin embargo, al entrar en vigor el nuevo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón el 10 de mayo de 2011, los desarrolladores debieron solicitar la expedición de un nuevo certificado para la tramitación del polígono, de conformidad con el artículo 125 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que la normatividad aplicable al predio denunciado había cambiado, siendo actualmente inaplicable la Norma de Ordenación General número 10. Aun así, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Asuntos Jurídicos emitió opinión jurídica a favor, argumentando que el certificado en comento se encontraba vigente y podía ser utilizado en dicho trámite, y la Dirección General de Desarrollo Urbano autorizó el polígono. ------

Dichas actuaciones se tradujeron en la constitución del Polígono de Actuación referido, y con base en él, la propia Secretaría de Desarrollo Urbano, a través del Registro de los Planes y Programas, expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22765-181LOFE12, de fecha 6 de julio de 2012, instrumento que fue utilizado para registrar la Manifestación de Construcción Tipo "C" para Ampliación y Modificación número AOC-4946-2012. ----------

Respecto a la **Norma de Ordenación General número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio"**, aplicable al caso en investigación, establece que ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. ----------

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, **la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación**: ----------

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m

La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. ----------

Asimismo, **la citada Norma también especifica**, en su inciso "e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente", aplicable al caso en investigación, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, **que con tres frentes la altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura**. ----------

En relación con el cumplimiento de dicha Norma, la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, ingresada para el Registro de Manifestación de Construcción, refiere que por tratarse de un predio en esquina con 3 frentes, la altura máxima sería la resultante del promedio de las secciones de los 3 frentes; señalando que la separación entre alineamientos es la siguiente: ----------

Frente 1 Calle de Iglesia	20 m.	
Frente 2 Calle de Río Magdalena	34 m.	El promedio de los 3 frentes = 53 m.
Frente 3 Pencupé hacia Río Magdalena	105 m.	

Aplicando la relación establecida en la Norma, quedaría de la siguiente manera: ----------

Altura = 2(promedio separación paramentos opuestos + remetimiento +1.50 m)
Frente 1 Altura = 2 x (53 m + 0.90 + 1.50 = 110.80 m
Frente 2 Altura = 2 x (53 m + 4.13 + 1.50 = 117.26 m
Frente 3 Altura = 2 x (53 m + 3.15 + 1.50 = 115.30 m
343.36 m / 3 = 114.46 m

El proyecto constructivo, de conformidad con la Memoria Descriptiva, contempla las siguientes alturas: -------

Altura máxima Torre I Fase I = 71.15 desde el nivel Planta Baja + 1.30 = 72.45 m
Altura máxima Torre II Fase II = 95.85 desde el nivel Planta Baja + 1.30 = 97.15 m
Altura máxima Torre III Fase II = 95.85 desde el nivel Planta Baja + 1.30 = 97.15 m

De conformidad con los planos arquitectónicos, el proyecto contempla las siguientes alturas: ----------

Altura máxima Torre I Fase I = 75.20 m
Altura máxima Torre II Fase II = 97.97 m aproximadamente (incluyendo el pretil sobre la azotea)
Altura máxima Torre III Fase II = 100.72 m (incluyendo el pretil sobre la azotea)

En este sentido, la altura de las 3 torres cumple con la relación establecida en la Norma de Ordenación General número 7, toda vez que no excede el máximo permitido (un promedio de 114.46 m). ----------

Ahora bien, respecto de la **separación de colindancias**, en la Memoria Descriptiva del proyecto, realizada bajo la responsiva del Director Responsable de Obra Arq. Valentín Samaniego Araujo, con número de registro DRO-1522, se refiere que, por ser un predio con 3 frentes, ninguna de las 2 colindancias se puede considerar posterior, siendo inaplicable la fracción d) de la citada norma, la cual dispone que "(...) *Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo*

establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación (...)". ----------

En relación con las colindancias de los predios vecinos, refiere la siguiente relación en cuanto a separación, considerándolos como patios de iluminación abiertos a la vía pública (Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico): ----------

Torre I: al Sur de 9.85 m y al Poniente de 9.03 m
Torre II: al Poniente de 11.91 m
Torre III: al Poniente de 9.83 m

En relación con la **Norma de Ordenación General número 4** referente a "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo", aplicable al caso concreto, dispone que el área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando éstas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o pavimentada con materiales permeables. ----

No obstante, la misma Norma de Ordenación establece que cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente: ----

1. El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno. ----------

2. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará. ----------

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales. ----------

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial. La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación. ----------

Al respecto, dentro de los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón obra el **oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-151832/2011**, de fecha 7 de octubre de 2011, a través del cual **el Sistema de Aguas de la Ciudad de México aprueba el Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Aguas Pluviales**. ----------

Respecto de la **Norma de Ordenación General Número 15** referente a "Zonas Federales y Derechos de vía", igualmente aplicable al proyecto investigado, dispone que "(...) *Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción. En el caso de escurrimientos de agua e instalaciones*

especiales definidas por los organismos correspondientes, se consideran con zonificación (AV) Áreas de Valor Ambiental, las cuales quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia (...)"; y las condicionantes establecidas en Polígono de Actuación, y reflejadas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22765-181LOFE12, **la Comisión Nacional del Agua**, mediante el **oficio B00.R01.04.02.01-8280**, de fecha 27 de septiembre de 2006, documental que obra en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, refirió que "(...) *con base en el acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de mayo de 1953, en donde se declara exento de la zona federal el cauce del río de la Magdalena, debido al entubamiento realizado, se determina que* ***en el sitio no hay zona federal a cargo de esta Comisión Nacional del Agua*** (...)". ----------

En conclusión el proyecto constructivo cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22765-181LOFE12, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autoridad competente en términos de los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano y 18 de su Reglamento, el cual certifica que al predio objeto de denuncia le fue aprobado la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, para llevar a cabo la construcción de 430 viviendas, amenidades (usos complementarios) y comercio (únicamente en planta baja), en 1 torre de 23 niveles y 2 torres de 31 niveles, en una superficie de desplante de 3044.54 m² (48.61%), un área libre de 3,218.09 m² (51.39%), en una superficie total de construcción de 65,710.49 m², cumpliendo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril y 31 de julio de 1997, aplicable al caso concreto. ----------

Sin que se deje de lado las inconsistencias constatadas por cuanto hace a la aprobación del citado Polígono de Actuación y que fueron avaladas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. –

En el último reconocimiento de hechos efectuado se constataron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2002/2012, en el acceso a la torre concluida, por lo que corresponde a dicha autoridad informar sobre el procedimiento administrativo en comento. ----------

Construcción

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

Asimismo, el artículo 27 de dicho reglamento, establece que la Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan, por lo que **los propietarios o poseedores de los inmuebles**, tanto públicos como privados, **deben respetar las restricciones establecidas**.----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir**, reparar, ampliar o modificar **una obra** o instalación, **el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables**, previo al inicio de los trabajos **deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción III de dicho ordenamiento, dispone que la **Manifestación de Construcción Tipo "C"** corresponde a **construcciones para usos** no habitacionales o **mixtos de más de 5,000 m²** o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. ----------

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos previstos en el artículo 53 fracciones I inciso b) y III del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: Constancia de alineamiento y número oficial vigente; cualquiera de los documentos siguientes: **certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades** o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio; Planos del Proyecto Arquitectónico y Memoria Descriptiva; Proyecto de Protección a Colindancias y Estudio de Mecánica de Suelos; así como **presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano** o impacto urbano-ambiental, para los casos señalados en la fracción III del artículo 51 de este Reglamento. ----------

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

Al respecto, el artículo 130 fracción I del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, entre otras, la siguiente: ----------

> "(...) *Artículo 131.- Son atribuciones de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, además de las previstas en el artículo 126, excepto la fracción II, y IX las siguientes:*
>
> *I.* ***Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción****, otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción,* ***expedir licencias de construcción especial****; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones;* (...)". ----------

Así mismo, el artículo 130 fracciones III, IV y V del Reglamento referido en el párrafo anterior, dispone que son atribuciones de la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón: ----------

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

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

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

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

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

En el caso que nos ocupa, derivado de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción desde la preparación del terreno, excavación y construcción de una torre de 22 niveles y azotea en la parte sur del predio ubicado en Calle Iglesia número 270, Colonia Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, ostentando los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C número AOC-7713-2010, con vigencia del 17 de diciembre de 2010 al 17 de diciembre de 2012, en un primer momento, y del Registro de Manifestación de Construcción número AOC-4946-2012, con vigencia de septiembre de 2012 a septiembre 2015, durante los últimos reconocimientos realizados. -----

Al respecto, de la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se tuvo conocimiento de la existencia de 2 registros de manifestación de construcción para el predio denunciado, para los proyectos constructivos siguientes: ----------

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" para Ampliación número AOC-7713-2010, con vigencia del 17 de diciembre de 2013 al 17 de diciembre de 2013, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48050-181HAMA10, bajo la denominación Fase I: ----------

Superficie del predio m²	Niveles	Nº de Viviendas	Área Libre		Desplante		Sup. Total Const. m²	Estacionamiento		Sup. Const. existente
			m²	%	m²	%		Cajones	Sup. m² (no cuantificable, 6 sótanos)	
6,262.63	22	124	4,641.67	74.11	Existente: 666.33; Ampliación (Torre I): 954.53 Total: 1,620.96	25.89	30,559.96	325	12,645.94	666.33 (restaurante)

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" para Ampliación y Modificación número AOC-4946-2012, con vigencia de septiembre de 2012 a septiembre de 2015, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22765-181LOFE12, bajo la denominación Fase II: ----------

Superficie del predio m²	Niveles	Nº de Viviendas	Área Libre		Desplante		Sup. Total Const. m²	Estacionamiento		Sup. Const. existente
			m²	%	m²	%		Cajones	Sup. m² (no cuantificable, 6 sótanos)	
6,262.63	31	260	3,218.09	51.38	1,211.35 (Fase I) + 1,831.99 (Fase II) Total: 3,044.54	48.61	Ampliación Fase I: 2,388.15; Ampliación Fase II: 65,618.80; Total: 68,006.95	719	23,387.93	30,559.96 (Fase I)

Quedando un proyecto integral con las siguientes características: ----------

Superficie del predio m²	Niveles	Nº de Viviendas	Área Libre		Desplante		Sup. Total Const. m²	Estacionamiento	
			m²	%	m²	%		Cajones	Sup. m² (no cuantificable, 6 sótanos)
6,262.63	Torre 1: 22 y Torres 2 y 3: 31	384	3,218.09	51.38	3,044.54	48.61	98,566.92	1,044	36,033.87

A efecto de registrar las manifestación referidas, se anexaron, en cumplimiento del artículo 53 fracción I inciso b), los Certificados de Zonificación referidos, Memoria Descriptiva y Planos del Proyecto Arquitectónico, el Dictamen de Impacto Urbano número 101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010, de fecha 14 de julio de 2010, y la Autorización en Materia de Impacto Ambiental número SMA/DGRA/DEIA/007249/2010, de fecha 24 de noviembre de 2010. ----------

Respecto del proyecto constructivo registrado, es de mencionarse que se encuentra acorde con el uso de suelo autorizado mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22765-181LOFE12. ---

No obstante, existen inconsistencias respecto al número de cajones de estacionamiento proporcionado por el proyecto, toda vez que el Registro de Manifestación de construcción, la Modificación al Dictamen de Impacto Urbano, la Memoria Descriptiva y los Planos Arquitectónicos refieren un número diverso entre sí, como se muestra a continuación: ----------

Registro de Manifestación de Construcción número AOC-4946-2012	Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico	Planos Arquitectónicos	Dictamen de Impacto Urbano
1,044 cajones	1,149	1,193	1,090

Al respecto, las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, en su apartado 1.2.1 "Cajones de Estacionamiento", dispone 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, estando sujetos a un mínimo, como refiere la siguiente tabla: ----------

Uso	Rango o Destino	Nº mínimo de cajones de estacionamiento
Habitacional		
Plurifamiliar con Elevador	Hasta 65 m²	1 por vivienda
	Más de 65 m² hasta 120 m²	1.5 por vivienda
	Más de 120 m² hasta 250 m²	2.5 por vivienda
	Más de 250 m²	3.5 por vivienda

De conformidad con la Memoria Descriptiva del proyecto Arquitectónico, registrado bajo la **Manifestación de Construcción** Tipo "C" para Ampliación número **AOC-7713-2010**, la Torre I cuenta con 33 viviendas en el segundo rango (Más de 65 m² hasta 120 m²) y 91 en el tercero (Más de 120 m² hasta 250 m²), requiriendo **un total de 277 cajones**, respecto al uso habitacional. ----------

Ahora bien, de conformidad con los Planos del Proyecto Arquitectónico, registrado bajo la **Manifestación de Construcción** Tipo "C" para Ampliación y Modificación número **AOC-4946-2012**, la Torre II y III cuenta con 64 viviendas en el segundo rango (Más de 65 m² hasta 120 m²), 188 en el tercero (Más de 120 m² hasta 250 m²) y 8 en el cuarto (Más de 250 m²), requiriendo un total de **594 cajones**, respecto al uso habitacional. ------

Ahora bien, de conformidad con la Modificación al Dictamen de Impacto Urbano, autorizado bajo el número de oficio 101.2027 DGAU.12/DOUL/M-10, el comercio cuenta con una superficie construida de 477.19 m² y el restaurante de 527.79 m². De conformidad con las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, se sujetan al siguiente mínimo de cajones de estacionamiento: ----------

Uso	Rango o Destino	Nº mínimo de cajones de estacionamiento
Centros Comerciales	Centro Comercial	1 cada 40 m² construidos
Alimentos y Bebidas	Restaurantes mayores de 80 m2 y hasta 200 m2	1 cada 15 m² construidos
	Restaurantes mayores de 200 m2	1 cada 10 m² construidos

En este sentido, el proyecto refiere que se cuenta con 12 cajones para uso comercial y 35 cajones para uso del restaurante. No obstante, **existe una discrepancia por cuanto hace a la aplicación de las Normas**, toda vez que la superficie referida en la Modificación del Dictamen **para el restaurante** (527.79 m²) no concuerda con el rango utilizado "Restaurantes mayores de 80 m² y hasta 200 m²", debiendo haberse otorgado en el rango "Restaurantes mayores de 200 m", **requiriendo** un cajón por cada 10 m² construidos,

dando **un total de 53 y no 35 cajones, como se registró** en la Modificación del Dictamen. Es de señalarse que en el Dictamen de Impacto Urbano número 101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010, otorgado el 14 de julio de 2010, sí refiere que el restaurante se ubica en el rango "Restaurantes mayores de 200 m" "1 cajón cada 10 m²". ----------

En consecuencia, el proyecto constructivo debe contar, de conformidad con las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico y la Norma de Ordenación General número 10, con 1,118 cajones de estacionamiento (1,045.2 para vivienda, 14.4 para comercio y 63.6 para restaurante). ----------

Atendiendo al proyecto tal y como se autorizó en la Modificación al Dictamen de Impacto Urbano número de oficio 101.2027 DGAU.12/DOUL/M-10, sumando las dos fases del proyecto, se requiere un total de 867 cajones de estacionamiento para vivienda y 47 para uso comercial y de restaurante, dando un total de 914. No obstante, la Norma de Ordenación General número 10, aplicada para la obtención de la zonificación base de expedición del Polígono de Actuación, dispone que se debe incrementar un 20% el número de cajones de estacionamiento, es decir 183 cajones, dando un total de 1,097 cajones. ----------

En este sentido, suponiendo sin conceder que el proyecto constructivo cumpla con el número mínimo de cajones requerido, por existir discrepancia en cuanto al número real de cajones de estacionamiento, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en las Manifestaciones de Construcción referidas, y que el proyecto y las diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado, cumplan, en general, con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón aplicable, del Reglamento de Construcciones y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, y en lo particular, respeten las restricciones indicadas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22765-181LOFE12, así como contar con el número mínimo de cajones de estacionamiento, las restricciones a colindancias, la altura de las edificaciones y el mínimo de área libre, de conformidad con los artículos 50, 70 fracción II, 76, 79, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico y las Normas de Ordenación General número 4, 7 y 10. ----------

Y toda vez que de los últimos reconocimientos de hechos efectuados se constató que la torre incluida en la Fase I del proyecto constructivo, registrada al amparo de la Manifestación de Construcción número AOC-7713-2010, se encuentra concluida y parcialmente habitada, corresponde además informar si cuenta con Autorización de Uso y Ocupación para la misma; en caso contrario corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación, ordenar visita de verificación administrativa, imponiendo las sanciones que conforme a derecho procedan. ----------

Es importante señalar que de conformidad con la Manifestación de Construcción número AOC-4946-2012, la Fase I registra una ampliación de 2,388.15 m² y una modificación de 1,000 m² sobre dicha torre, de conformidad con la Memoria Descriptiva Arquitectónica, consistente en la redistribución de una vivienda, un gimnasio y servicios complementarios sobre el primer nivel. ----------

Demolición

Conforme el artículo 61 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, el cual dispone 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**. ----------

Asimismo, los artículos 55 y 57 fracción IV del citado Reglamento, establecen que la **licencia de construcción especial** es el **documento que expide la Delegación antes de** construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o desmantelar **una obra** o instalación, encontrándose la demolición entre las diversas modalidades de licencia de construcción especial existentes. ----------

Por otra parte, el artículo 58 fracción IV del Reglamento de Construcciones, dispone que para obtener la licencia de construcción especial, se deben entregar, entre otros documentos, la Memoria Descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear e indicar el sitio de disposición donde se depositara el material producto de la demolición, así como las Medidas de protección a colindancias, y en su caso, el programa a que se refiere el artículo 236 del citado Reglamento, el cual indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación, así como las medidas de protección a colindancias. ----------

Las demoliciones de edificaciones con un área mayor de 60 m² en planta baja o de un cuarto en cualquier otro nivel con un área mayor a 16 m², deben contar con la responsiva de un Director Responsable de Obra o Corresponsable, en su caso, según lo dispuesto en el Título Cuarto de este Reglamento, esto en atención a lo dispuesto por el artículo 237 del citado Reglamento. ----------

Para lo cual, de conformidad con los artículos 241 y 239, el procedimiento de demolición será propuesto por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en su caso y autorizado por la Delegación. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deben proveer todas las medidas de seguridad que determine en cada caso la Delegación. ----------

En todo caso, **una vez expedida la licencia de construcción especial, la Delegación podrá revisar el expediente y realizar visitas de verificación cuando lo considere conveniente y procederá conforme a sus atribuciones**. El Director Responsable de Obra, es responsable de que el proyecto de la obra o instalación y los requisitos constructivos cumplan con lo establecido en este Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia; esto de conformidad con el último y penúltimo párrafos del artículo 59. ----------

Al respecto, de la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se tiene conocimiento de la expedición de la **Licencia de Construcción Especial para Demolición Parcial número VU06/006/2011/01**, folio 1239/2011, de fecha 9 de marzo de 2011, para **la demolición de 2 de los 3 cuerpos constructivos**, los cuales suman un total de 4,291.36 m², siendo la **superficie a demoler de 3,852.08 m²**.----------

Dicha Licencia fue expedida condicionadamente a **respetar la superficie de 439.28 m² que correspondían a un restaurante en funcionamiento.** ----------

Sin embargo, de los últimos reconocimiento de hechos efectuado, se constató la demolición total del inmueble con uso de restaurante, ubicado en la parte norponiente del predio denunciado, sin que de autos se desprenda la existencia de la Licencia de Construcción Especial correspondiente. ----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informar a esta Subprocuraduría sobre la expedición de una Licencia de Construcción Especial para la demolición del

inmueble ubicado en la zona norponiente del predio denunciado, y en caso contrario gestione las acciones pertinentes con la Dirección General Jurídica de esa Delegación a efecto de que se lleve a cabo visita de verificación correspondiente, imponiendo las medidas de seguridad y las sanciones que procedan. ----------

Impacto Urbano

El artículo 64 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que: ----------

> "(...) *Artículo 64.- **Quienes lleven a cabo construcciones que requieran dictamen de impacto urbano, deberán considerar acciones para la captación de agua de lluvia y se sujetarán a las siguientes disposiciones**, así como a las que establezca el Reglamento de esta Ley:*
>
> *I. Destinar la superficie de terreno para **el equipamiento urbano y de servicios**;*
>
> *II. **Sujetarse a las normas de ordenación emitidas por la Secretaría** y/o contenidas en los programas; y*
>
> *III. **Transmitir a título gratuito al Distrito Federal, el dominio del porcentaje de la superficie total del terreno, que señale el Reglamento de esta Ley**.*
>
> *Cuando el terreno que deba transmitir no sea de utilidad a juicio de la autoridad competente, quien realice el aprovechamiento urbano de que se trate, asumirá alguna de las siguientes obligaciones, atendiendo a lo que disponga la Secretaría:*
>
> *a) Entregar una superficie de igual valor a aquel que debería transmitir, donde la autoridad le indique;*
>
> *b) Realizar obras de infraestructura o equipamiento urbano, por el mismo valor, donde la autoridad le indique; y*
>
> *c) **Enterar a la Tesorería del Distrito Federal, el pago sustitutivo en efectivo, equivalente al valor comercial del terreno que debería transmitir, considerando éste a valores finales.***
>
> *La autoridad competente determinará la ubicación de los terrenos que se le transmitan, mismos que se destinarán a la reserva patrimonial para el desarrollo urbano del Distrito Federal.*
>
> *Los avalúos se solicitarán al área competente* (...)". ----------

Al respecto, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en su artículo 77 fracción III , así como la Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", en su fracción III, disponen que para la obtención del registro de manifestación de proyectos constructivos para usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) de más de 5,000 m² de construcción, es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal. ----------

El artículo 76 del Reglamento en cita, dispone que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. ----------

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

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

El artículo 81 segundo párrafo del Reglamento referido, establece que emitido el dictamen, **cualquier modificación que el interesado pretenda realizar, debe someterla a la Secretaría para su aprobación, la que** en un plazo no mayor a quince días **determinará si es necesaria la presentación de una nueva solicitud de dictamen y**, por lo tanto, **la cancelación de la anterior, o aprobará las modificaciones propuestas, siempre y cuando no afecten significativamente las características del entorno urbano**. --

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

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

Al respecto, de autos se desprende que el proyecto constructivo cuenta con **Dictamen de Impacto Urbano número 101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010, de fecha 14 de junio de 2010**, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para el proyecto inscrito bajo la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10 (3 torres de 22 niveles para 450 viviendas y comercio y restaurante en planta baja, en una superficie total por construir de 102,039.14 m² y 1,230 cajones de estacionamiento). ----------

Dicho dictamen contó con las opiniones positivas en materia vial y de factibilidad de servicios de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal y del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, respectivamente. ----------

Posteriormente, tras la modificación del proyecto, como resultado de la aplicación del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, la Dirección General de Administración Urbana **autorizó**, mediante la **Resolución** número **101.2027 DGAU.12/DOUL/M-10** de fecha 24 de julio de 2012, la **Modificación al Proyecto Evaluado en Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** número 101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010, de fecha 14 de julio de 2010, bajo un proyecto con las siguientes características: -

DATOS DE MODIFICACIÓN DEL PROYECTO

Concepto	Dictamen Positivo de Impacto Urbano OC 101/1167 DGAU.10/DIUL/014/2010	Modificación	Total	Norma	Proyecto en %	Norma en %
Superficie del Predio	6,262.63 m²			.....	100	
Desplante (COS)	3,129.18 m²	- 84.64 m²	3,044.54 m²	3,044.54 m²	48.61	48.61
Área Libre	3,133.45 m²	+ 84.64 m²	3,218.09 m²	≥ 3,218.09 m²	51.39	≥ 51.39
Superficie de Construcción s.n.m.b.	62,961.60 m²	+ 2,448.89 m²	65,410.49 m²	≥ 65,710.49 m²	.....	.....
Superficie de Construcción b.n.m.b.	39,077.54 m²	- 1,972.77 m²	37,104.77 m²	.....	.....	.....
Superficie Total de Construcción	102,039.14 m²	Incremento s.n.m.b. + 2,448.89 m² Reducción b.n.m.b. - 1,972.77 m²	102,515.26 m²	.....	.....	.....
Número de niveles s.n.m.b.	22 niveles (para Torres 1, 2 y 3)	+ 9 niveles (en torres 2 y 3)	Torre 1 en 22 niveles, Torres 2 y 3 31 niveles	≥ Torre 1 en 23 niveles (p.b. + 22). ≥ Torre 2 y 3 en 31 niveles (p.b. + 30).	.....	.....
Número de Niveles b.n.m.b.	6	0	6	.....	.....	.....
Equipamiento Urbano (incluido en la superficie de construcción s.n.m.b.)	313.68 m²	100.50 m²	504.18 m²	De 313.13 m² A 926.26 m²	8.05 %	Del 5 al 10 %
Total de cajones de estacionamiento	1,230	0	1,230	**Habitacional** 215 Deptos. con más de 65 m² y hasta 120 m² 1.5 cajones x vivienda = 215 x 1.5 = 323 + 215 Deptos. con más de 120 m² y hasta 230 m² 2.5 cajones x vivienda = 215 x 2.5 = 538 + Subtotal = 861 **Comercio y Restaurante** Comercio en 427.19 m², 1 cajón por cada 40 m² 427.19 / 40 = 12 + Restaurante en 527.79 m², 1 por cada 15 m² 527.79 / 15 = 35 + Subtotal = 47 Subtotal Habitacional, Comercio y Restaurante = 908 cajones + 20% adicional = 1,089.60 **TOTAL = 1,090 Cajones de Estacionamiento**		
Número de viviendas	430	20	430	≥ 430		

Dentro de las condicionantes con que debe cumplir el desarrollador así como el Director Responsable de Obra, se encuentran las siguientes: ----------

- **Cumplir con lo establecido en el Resolutivo del Dictamen** de Estudio de Impacto Urbano número **101/1167 DGAU.10/DIUL/014/2010**, toda vez que se mantienen vigentes los términos, condiciones y medidas de integración urbana establecidas en el mismo. ----------
- **Cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones**, una vez registrada la Manifestación de Construcción ante la Delegación Álvaro Obregón. ----------
- **Cumplir con lo establecido en el Certificado** Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **22765-181LOFE12**. ----------
- **Las áreas destinadas como equipamiento urbano y servicios** serán para **uso exclusivo de los condóminos del conjunto**. ----------

- A partir de la recepción de dicho instrumento y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra ante la Delegación, debe **presentar un informe trimestral** sobre el avance de la obra y el cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Resolutivo del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número 101/1167 DGAU.10/DIUL/014/2010, ante esa Dirección General. ----------

- Cuando el desarrollador manifieste la terminación y ocupación de la obra, **la Delegación Álvaro Obregón deberá solicitar a esa Secretaría el visto bueno del cumplimiento de las condicionantes**, medidas de mitigación y condicionantes impuestas por el Dictamen y la Modificación del mismo. ----------

- **Esa Secretaría ordenará visitas de verificación y el análisis correspondiente** cuando no se lleven a cabo las actividades proyectadas en los términos del presente dictamen, ni se hayan cumplido con las medidas de mitigación y condicionantes en tiempo y forma. ----------

Respecto al Resolutivo del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número 101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010, en **materia de vialidad**, numerales 2.1 y 3.1.1, la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, emitió opinión favorable condicionada, debiendo el desarrollador cumplir, entre otras, con las siguientes condicionantes a efecto de garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes: ----------

1. Elaborar el Proyecto Ejecutivo para la ampliación de un carril en el cuerpo oriente de la Av. Paseos del Pedregal entre las calles de Cráter y el bajo puente de la Av. Ciudad Universitaria y Ciclón. --------

2. Elaboración de Proyecto Ejecutivo de adecuación geométrica a nivel y cambio de fases de ciclos del semáforo en la intersección formada por Avenida Universidad y Ciclón. ----------

3. Elaboración de Proyecto Ejecutivo de adecuación geométrica a nivel, para prohibir la vuelta izquierda en la intersección que forman las calles de Av. Paseos del Pedregal y Av. San Jerónimo. ----------

4. Elaboración de Proyecto Ejecutivo e instalación de señalamiento horizontal y vertical de las siguientes intersecciones: ----------

    a. Río Magdalena – Av. Revolución
    b. Paseos del Pedregal – Av. San Jerónimo
    c. Av. San Jerónimo – Calle Iglesia

Respecto de dichas condicionantes, el Dictamen refiere que "(...) *Las acciones referidas en los numerales 1 al 4, se realizarán de los aprovechamientos correspondientes al pago del mencionado artículo, a través de la Autoridad correspondiente para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación de las alteraciones o afectaciones al impacto vial generado por el aumento de las construcciones* (...)". -------

Adicionalmente se deberá cumplir con lo siguiente: ----------

1. El Proyecto Ejecutivo deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo 2, Numeral 2.2 Accesibilidad en las Edificaciones y Numeral 2.3 Accesibilidad a espacios de uso común, de las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. ----------

2. Deberá presentar ante la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad, previo al Registro de Manifestación de Construcción correspondiente el **Proyecto Ejecutivo del Estacionamiento** para obtener el Visto Bueno de esta dependencia, el cual deberá cumplir con las citadas Normas Técnicas. ----------

Al respecto, la Dirección General de Planeación y Vialidad informó, mediante el oficio DGPV-1603/DV-SE-1023/12, que el desarrollador solicitó información técnica a efecto de ejecutar los proyectos ejecutivos y las medidas de mejoramiento en materia de vialidad impuestas en el Dictamen; en respuesta, mediante oficio DGPV-2439/DV-SE-1677/11, de 29 de septiembre de 2011, se le informó que derivado de las diversas mesas de trabajo, llevadas a cabo con la finalidad de analizar los planteamientos presentados por las autoridades de la Delegación Álvaro Obregón, así como de los vecinos, se realizarían las correcciones de los anteproyectos presentados para una "nueva visión", y en su caso, otorgar el visto bueno de los mismos y se proceda a su ejecución. ----------

Por otra parte, en **materia de factibilidad de servicios**, respecto al Resolutivo del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, en su numeral 2.2 y 3.1.2, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió opinión favorable condicionada, debiendo el desarrollador cumplir, entre otras, con las siguientes condicionantes: ----------

1. **Agua Potable**: sustitución de 350 m de la tubería existente de 102 mm (4") de diámetro por otra de 152 mm (6") de diámetro, de polietileno de alta densidad, sobre las Avenidas San Jerónimo y Río Magdalena, así como el cambio de ramales a la línea nueva e interconexión de cruceros por los que atraviese, la construcción de las cajas de válvulas y la colocación de las tomas al nuevo tubo. --------

   Se autoriza una toma de 51 mm sobre la calle de Iglesia, el desarrollador deberá cancelar la toma de 19 mm sobre la Avenida Río Magdalena. ----------

2. **Drenaje, Tratamiento y reuso**: instalar 200 m aproximadamente de colector de 0.38, 0.45 y 0.61 m (15", 18" y 24") de diámetro, con sus accesorios pluviales (rejillas y coladeras) a cada 30 m y conectarse al pozo de visita más cercano sobre el colector Río Magdalena, que se localiza frente al número 115 de Av. Río Magdalena. ----------

   El desarrollador deberá construir un tanque de tormenta; una planta de tratamiento de aguas residuales; un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de aguas pluviales; y un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial. ----------

Respecto **del cumplimiento de las** citadas **condicionantes**, la Dirección General de Administración Urbana, mediante los oficios DGAU.12/DOUL/1446 y SEDUVI/101/4271/2012, de fechas 10 de julio y 26 de diciembre de 2012, respectivamente, informó lo siguiente: ----------

En **cumplimiento de las condicionantes 1.3 y 1.4** de la Resolución número 101.2027 DGAU.12/DOUL/M-10, el desarrollador presentó informes sobre el estado del proyecto y el cumplimiento a las condicionantes impuestas en el Dictamen de Impacto Urbano número 101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010, remitiendo copia de 4 informes y sus anexos, en específico de lo siguiente: ----------

En **materia de vialidad**:

1. Oficio DGPV-1036/DV-SE-664/11, de fecha 27 de abril de 2011, donde la Dirección General de Planeación y Vialidad aprueba el "Proyecto Ejecutivo Arquitectónico del Estacionamiento". ----------
2. Oficio DGPV-2439/DV-SE-1677/11, de 29 de septiembre de 2011, respecto a la ejecución de proyectos ejecutivos, referido en párrafos anteriores. ----------
3. Pago correspondiente al artículo 301 del Código Fiscal del Distrito Federal. ----------

Al respecto, de autos no se aprecia que la Dirección General de Planeación y Vialidad haya dado el visto bueno de los proyectos ejecutivos a implementar para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias. ----------

En **materia de factibilidad de servicios**:

1. Oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-151832/2011, de fecha 7 de octubre de 2011, a través del cual Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México aprueba el Proyecto de Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial.
2. Pago correspondiente al artículo 302 del Código Fiscal del Distrito Federal. ----------
3. Oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-ORH-1050286/2012, de fecha 10 de septiembre de 2012, a través del cual se realizan observaciones a los proyectos de reforzamiento de agua potable y drenaje que debe realizar el desarrollador. ----------

Ahora bien, respecto de las medidas de mitigación al interior del predio, referente a la construcción de un tanque de tormenta, de la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales y de la implementación de un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial, esta Subprocuraduría no cuenta con información sobre su implementación. ----------

Es importante señalar que mediante el **oficio número 101.2026 DGAU.12/DOUL/PR-05**, de fecha 18 de julio de 2012, la Dirección General de Administración Urbana **autorizó prórroga del Estudio de Impacto Urbano** referido, por un año más a partir de la fecha de su vencimiento (14 de julio de 2012); y toda vez que **su vigencia**, incluyendo la prórroga, **feneció el 14 de julio de 2013**, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana evaluar nuevamente el proyecto constructivo, de conformidad con el artículo 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, requerir al desarrollador nuevo Dictamen de Impacto Urbano y constatar que la Dirección General de Administración Urbana expida la Liberación del cumplimiento a las condicionantes impuestas en el mismo, de conformidad con el artículo 142 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. ----------

Impacto ambiental

Los artículos 46 fracción XI de la Ley Ambiental para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de enero del 2000, modificada el 24 de febrero de 2009, normatividad aplicable al

momento de la presentación de la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental del proyecto constructivo en investigación, y 6 apartado J fracción 4) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, disponen que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas, entre dichas obras o actividades se encuentran las que se pretendan realizar dentro de suelo urbano **como conjuntos habitacionales** de dos o más viviendas que **el lindero del predio más cercano** a los tanques y dispensarios de estaciones de gasolina, diesel, **gas natural** o gas licuado de petróleo y **a instalaciones donde se manejen** o almacenen sustancias incluidas en los listados a los que se refiere el artículo 7º de este Reglamento, **se encuentre a una distancia igual o menor a veinticinco metros**. ----------

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

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

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

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

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

El artículo 68 del Reglamento en cita, dispone que los estudios de impacto ambiental para la realización de conjuntos habitacionales en predios que colinden con una actividad riesgosa o con estaciones de gasolina, diesel, gas natural o gas licuado de petróleo, cuyo lindero más cercano a los tanques y dispensarios o a instalaciones donde se manejen o almacenen sustancias incluidas en los listados a los que se refiere el artículo 7º de este Reglamento, se encuentre a una distancia igual o menor a los 25 metros; o bien cuando dentro del predio existan ductos para el transporte de sustancias peligrosas, deben incluir la propuesta de medidas de minimización de los riesgos, mismos que la Secretaría podrá aceptar como condicionantes para la realización de la obra o imponer otras adicionales que resulten necesarias para dichos efectos. ----------

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

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

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

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

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

En el caso en investigación, el proyecto constructivo cuenta con Autorización Condicionada mediante la Resolución SMA/DGRA/DEIA/007249/2010, de fecha 24 de noviembre de 2010, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal; estableciendo, entre otras, las siguientes condicionantes: ----------

1. Propuesta de medidas de minimización de los riesgos por colindar con un ducto de gas natural. -------
2. La elaboración de reportes semestrales respecto del análisis de la obra y cumplimiento de las medidas de prevención, compensación y mitigación referidas en dicho instrumento. ----------
3. Una vez concluida la obra y previo a su operación, deberá obtener la liberación de las condicionantes por parte de esa Dirección General. ----------
4. Se autoriza el derribo de 13 árboles y se debe restituir el arbolado derribado con 156 árboles, para llevar a cabo la restitución bajo una propuesta de plantación en el área libre del proyecto o en sus alrededores, mismo que debe ser autorizado por esa Secretaría. ----------
5. Presentar copia del Sistema de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales e instalar una planta de tratamiento de aguas residuales, ambos autorizados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------
6. Toda vez que el predio del proyecto se localiza en un **área de pedregales de origen volcánico**, **el desarrollador deberá solicitar a esa Dirección General autorización para disponer dicho material** producto de la excavación, anexando el estudio que contenga los perfiles estratigráficos del suelo en el predio del proyecto. ----------
7. Presentar los manifiestos de entrega-recepción del destino de los residuos generados conforme a lo manifestado en el Plan de Manejo de Residuos Sólidos autorizados. ----------
8. Los residuos de excavación no sujetos al aprovechamiento y como máximo 10% de los residuos de construcción generados en el proyecto, podrán ser enviados a cualquiera de los sitios autorizados por el Estado de México, habilitados para el Programa Emergente de Recepción de Residuos. ---------

Adicionalmente, dicha Dirección General emitió el oficio SMA/DGRA/DEIA/001991/2010, de fecha 27 de abril de 2010, a través del cual se dio por admitido el Aviso de Demolición folio 04078/2010, respecto de la demolición de un inmueble de uso comercial con una superficie de 4,128 m². ----------

Por otra parte, con motivo de la modificación del proyecto constructivo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental, informara si fue modificada la citada Resolución, a lo cual la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de esa Dirección General informó mediante el oficio DEIA/091/2013, que se emitió Acuerdo número SMA/DGRA/DEIA/004763/2012 en el cual se determinó que en la modificación del proyecto no afecta el contenido de la Autorización de Manifestación de Impacto Ambiental. ----------

Respecto del cumplimiento de las condicionantes, refirió lo siguiente: ----------

1. Por cuanto hace a los **residuos de la demolición**, se presentó escrito de fecha 7 de agosto de 2012, emitido por la Industria Ejidal San Francisco Chimalpa, en el cual se hizo constar el ingreso de 800 m² de material de excavación y demolición de la obra.

2. Por cuanto hace a los **residuos de la excavación** (**incluyendo las piedras de origen volcánico**), se presentó oficio de fecha 26 de julio de 2012, emitido por la Subdirección Técnica de la Planta de Asfalto del Distrito Federal, donde se hace constar que se depositaron 3,500 m³ de material tipo III (**piedra**); escrito de fecha 16 de agosto de 2011, emitido por el presidente del Comisariado Ejidal de Santiago Tapatlaxco, Estado de México, en el que se hace constar que se enviaron al Tiro Cruz de Palo 5,896 m³ de material producto de excavación; escrito de fecha 23 de febrero de 2012, emitido por el Consejo Nacional de Transporte, mediante el cual se hace constar que se depositaron 60,172 m³ de material producto de excavación. ----------

Por otra parte, respecto al Aviso de Demolición, es importante mencionar lo señalado en el apartado de "Demolición" del presente instrumento, referente que del reconocimiento de hechos efectuado el 24 de abril de 2013, se constató la demolición total del inmueble con uso de restaurante, ubicado en la parte norponiente del predio denunciado, mismo que fue contemplado dentro del Aviso de Demolición folio 04078/2010. ----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental, mediante los reportes proporcionados por el desarrollador, en seguimiento al Resolutivo Sexto apartado I.2, constatar el cumplimiento de las demás medidas de prevención, mitigación y compensación dispuestas en dicha resolución. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. **Desarrollo Urbano**.- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril y 31 de julio de 1997, aplicable al caso concreto, al predio ubicado en Calle Iglesia número 270, Colonia Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HM/5/50 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre); adicionalmente, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48050-181HAMA10, por encontrarse en un Área de Actuación con Potencial de Desarrollo, le aplica la Norma de Ordenación General número 10, la cual dispone que por ser un predio con una superficie de 6,262.63 m² le corresponde la zonificación HM/22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles de construcción, 50% de área libre),

permitiéndose la construcción de 450 viviendas, en una superficie de construcción de 62,626.30 m² para vivienda y 6,262.63 m² de comercio. ----------

2. Adicionalmente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autoridad competente en materia de desarrollo urbano, autorizó mediante Acuerdo la constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, folio 24217-118MOGE11, de fecha 28 de mayo de 2012, para la construcción de 430 viviendas, amenidades (usos complementarios) y comercio (en planta baja), en una superficie máxima de construcción de 65,710.49 m²; expidiendo el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22765-181LOFE12, de fecha 6 de julio de 2012, lo anterior con fundamento en los artículos 7 fracciones I, XIX y XXIX, 9 fracciones I y IV, 76, 78 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 18, 106 al 109 de su Reglamento. ----------

3. Existen inconsistencias respecto de la aprobación del polígono de actuación, por cuanto hace a la fecha de solicitud del mismo; toda vez que los desarrolladores solicitaron la constitución del polígono de actuación, con base en el Certificado folio 48050-181HAMA10, el día 1º de junio de 2011; sin embargo, al entrar en vigor el nuevo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón el 10 de mayo de 2011, los desarrolladores debieron solicitar la expedición de un nuevo certificado para la tramitación del polígono, de conformidad con el artículo 125 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que la normatividad aplicable al predio denunciado había cambiado, siendo actualmente inaplicable la Norma de Ordenación General número 10. Aun así, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Asuntos Jurídicos emitió opinión jurídica a favor, argumentando que el certificado en comento se encontraba vigente y podía ser utilizado en dicho trámite, y la Dirección General de Desarrollo Urbano autorizó el polígono. ----------

4. Se constataron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2002/2012, en el acceso a la torre concluida, cubiertos por propaganda del desarrollo, por lo que corresponde a dicha autoridad, a través de la Coordinación Jurídica, informar las razones de hecho y derecho sobre su imposición, y en caso de ser procedente ordenar la reposición de los mismo, remitiendo copia de la resolución que al efecto se hubiese emitido. ----------

5. **Construcción.-** El proyecto constructivo consta de 2 Fases: la **Fase I** cuenta con el **Registro de Manifestación de Construcción** Tipo "C" para Ampliación número **AOC-7713-2010**, de fecha de registro 17 de diciembre de 2010, para la construcción de 124 viviendas y servicios complementarios en una "Torre I" de 22 niveles, en una superficie total construida de 30,559.96, de los cuales 12,645.94 m² corresponden a 325 cajones de estacionamiento, superficie no cuantificable por encontrarse en 6 sótanos, y un área de desplante de 1,620.96 m²; la **Fase II** cuenta con **el Registro de Manifestación de Construcción** Tipo "C" para Ampliación y Modificación número **AOC-4946-2012**, de fecha de registro 12 de septiembre de 2012, para la modificación de la Torre 1 y la construcción de 260 viviendas y comercio en 2 Torres (II y III) de 31 niveles y roof garden en nivel azotea, en una superficie total construida de 68,006.96 m², de la cual 23,387.96 m² corresponden a 719 cajones de estacionamiento, superficie no cuantificable por encontrarse en 6 sótanos, en una superficie total de desplante de 3,044.54 m². ----------

6. Dando como resultado un proyecto integral de **384 viviendas, servicios complementarios y comercio en planta baja**, en **una Torre de 22 niveles y 2 Torres de 31 niveles y roof garden en azotea**, en una superficie total construida de 98,566.92 m², de los cuales 36,033.87 m² corresponden a 1,044 cajones de estacionamiento, superficie no cuantificable por encontrarse en 6 sótanos, en una superficie total de desplante de 3,044.54 m² y un área libre de 3,218.09 m², correspondientes al 51.38% de la superficie del predio; proyecto acorde con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22765-181LOFE12. ----------

7. No obstante, existen **inconsistencias** por cuanto hace al **número de cajones de estacionamiento** real con el que cuenta el desarrollo, toda vez que el número registrado en la Manifestación de Construcción, el contenido en la Memoria Descriptiva, los Planos Arquitectónicos y el Dictamen de Impacto Urbano, son diferentes, siendo que el número registrado (1,044) es menor que el mínimo requerido por las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico y el incremento del 20% que establece la Norma de Ordenación General número 10 (1,118). ----------

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en las Manifestaciones de Construcción referidas, y que el proyecto y las diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado, cumplan en general con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón aplicable, del Reglamento de Construcciones y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, y en lo particular, respete las restricciones indicadas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22765-181LOFE12, así como contar con el número mínimo de cajones de estacionamiento, las restricciones a colindancias, la altura de las edificaciones y el mínimo de área libre, de conformidad con los artículos 50, 70 fracción II, 76, 79, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico y las Normas de Ordenación General número 4, 7 y 10. ----------

9. Se constató que actualmente la torre incluida en la Fase I del proyecto constructivo, registrada al amparo de la Manifestación de Construcción número AOC-7713-2010, se encuentra concluida y parcialmente habitada; corresponde a dicha Dirección General informar si cuenta con Autorización de Uso y Ocupación para la misma; sin pasar por alto que de conformidad con la Manifestación de Construcción número AOC-4946-2012, dicha torre registra una ampliación de 2,388.15 m² y una modificación de 1,000 m². ----------

10. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación, ordenar visita de verificación administrativa en materia de construcción, imponiendo las sanciones que conforme a derecho procedan e informando sobre el resultado de su actuación. ----------

11. **Demolición.-** Las obras cuentan, de conformidad con el artículo 61 del Reglamento de Construcciones, con la **Licencia de Construcción Especial para Demolición Parcial** número **VU06/006/2011/01**, folio 1239/2011, de fecha 9 de marzo de 2011, para la demolición de 2 de los 3 cuerpos constructivos, los cuales suman un total de 4,291.36 m², siendo la superficie a demoler de **3,852.08 m²**; condicionada a respetar la superficie de 439.28 m² que correspondían a un restaurante en funcionamiento; no obstante, **se constató** en los últimos reconocimientos de hechos efectuados, **la demolición del restaurante**. ----------

12. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, informar a esta Subprocuraduría sobre la expedición de la Licencia de Construcción Especial para la demolición del restaurante ubicado en la zona norponiente del predio denunciado, y en caso contrario gestione las acciones pertinentes con la Dirección General Jurídica de esa Delegación a efecto de que se lleve a cabo visita de verificación correspondiente, imponiendo las medidas de seguridad y las sanciones que procedan. ----------

13. **Impacto Urbano.-** La Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió, para la **Fase I** del proyecto, **Dictamen de Impacto Urbano** número **101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010**, de fecha 14 de junio de 2010; posteriormente, tras la modificación del proyecto, en la **Fase II**, autorizó, mediante la **Resolución número 101.2027 DGAU.12/DOUL/M-10** de fecha 24 de julio de 2012, la **Modificación al Proyecto Evaluado en Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** número 101/1167 DGAU.10/DEIU/014/2010; contando con la **autorización de prórroga** bajo el oficio **número 101.2026 DGAU.12/DOUL/PR-05**, de fecha 18 de julio de 2012, por un año más a partir de la fecha de su vencimiento (14 de julio de 2012); y toda vez que **su vigencia**, incluyendo la prórroga, **feneció el 14 de julio de 2013**, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana evaluar nuevamente el proyecto constructivo, de conformidad con los artículos 77 fracción III, 81 y 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, 50-A fracción XXIV del Reglamento Interior de la Administración Pública, ambos del Distrito Federal, y la Norma de Ordenación General número 19. ----------

14. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, requerir al desarrollador nuevo Dictamen de Impacto Urbano y constatar que la Dirección General de Administración Urbana expida la Liberación del cumplimiento a las condicionantes impuestas en el mismo, de conformidad con el artículo 142 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

15. **Impacto Ambiental.-** El proyecto constructivo cuenta con Autorización Condicionada de Manifestación en Impacto Ambiental mediante la Resolución SMA/DGRA/DEIA/007249/2010, de fecha 24 de noviembre de 2010, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

16. Respecto del cumplimiento de las condicionantes, en específico respecto a la disposición de los residuos producto de la demolición y excavación (incluyendo las piedras de origen volcánico), se ingresaron en la Dirección General de Regulación escritos de los lugares en donde se depositaron los mismos, como parte de los Planes de Manejo autorizados; mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/001991/2010, se dio por admitido el Aviso de Demolición folio 04078/2010, respecto de la demolición de un inmueble de uso comercial con una superficie de 4,128.01 m², la cual tiene una diferencia con la superficie registrada en la Licencia de Construcción Especial para Demolición de 163.36 m². ----------

17. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental, mediante los reportes proporcionados por el desarrollador, en seguimiento al Resolutivo Sexto apartado I.2, constatar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación dispuestas en dicha resolución. ----------

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 lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica, ambas de la Delegación Álvaro Obregón, a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, todos del Distrito Federal; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

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

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

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

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

JREMG/IGP/WPP