



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5, fracciones I y XI; 6, fracción IV; 15 BIS 4, fracciones I y X, 21 y 27 fracción III; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1359-SOT-379 y acumulado PAOT-2020-1464-SOT-392 relacionado con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de junio del 2020, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predios ubicados en Avenida del Peñón número 355 y calle Oriente 158 número 440, colonia Moctezuma II Sección, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre del 2021.-----

Con fecha 07 de julio del 2020, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido por obra), por la edificación del centro comercial ubicado en Avenida del Peñón número 355 y Calle Oriente 158 número 440, colonia Moctezuma II Sección, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Acumulación de fecha 24 de septiembre del 2021.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto del proyecto ejecutado comprende los siguientes predios: **calle Oriente 158 número 440, Avenida del Peñón número 355 y Avenida Industria número 280, todos en la colonia Moctezuma II Sección, Alcaldía Venustiano Carranza**, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido por obra), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF 005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de construcción (obra nueva).

De las documentales que obran en el expediente se desprende que el predio ubicado en **Avenida del Peñón número 355**, es el resultado de la fusión de 10 predios ubicados en Oriente 158 números: 355, 361, 371, 379, 381, 389 y 395; Avenida del Peñón número 355; y Oriente 1662 números 296 y 340, para lo cual contó con Licencia de Fusión de Predios DGODU/006 F/2015 de fecha 10 de diciembre del 2015, fusión de la cual resultó en un predio con una superficie total de 29,898.57 m², de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 372, expedida el 10 de agosto del 2018; asimismo, para el predio ubicado en **calle Oriente 158 número 440** es el resultado de la fusión de 2 predios ubicados en Oriente 158 números 390 y 440, para lo cual contó con Licencia de Fusión de Predios DGODU/005 F/2017, de fecha 14 de diciembre del 2017, fusión de la cual resultó en un predio con una superficie total de 7,235.32 m², de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0074, expedida el 27 de marzo del 2018, quedando de la siguiente manera: -----

Domicilio	Superficie
Avenida del Peñón número 355	29,898.57m ²
Oriente 158 número 440	7,235.32 m ²
Avenida Industria número 180	2,554.31
Total	39,688.20

Es de señalar, el proyecto que nos ocupa se constituye de 3 predios colindantes de los cuales de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, les corresponde la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "Z" número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). Sin embargo, la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** de Oriente 158 tramo Q-R de Av. Oceanía a



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

Norte 17 (Eje 1 Norte), para los predios ubicados en **calle Oriente 158 número 440 y Avenida Industria número 280**, les concede la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto); mientras que la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** de Calzada del Peñón tramo N-O de Av. Oceanía a Av. Río Consulado (Circuito Interior), para el predio ubicado en **Avenida del Peñón número 355** le concede la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre densidad Z: número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Predio	Superficie (m ²)	Zonificación	Área Libre Mínima (m ²)		Área máxima de desplante (m ²)		Sup. Máx. de Construcción (m ²)	CUS	Niveles	Densidad
			m ²	%	m ²	%		V.A.T.		
Oriente 158 No. 440	7,235.32	HO/3/30/Z	2,170.596	30	5,064.724	70	15,194.172	2.10	3	Z
Av. Del Peñón No. 355	29,898.57	HO/3/30/Z	8,969.571	30	20,928.999	70	62,786.997	2.10	3	Z
Av. Industria No. 180	2,554.31	HO/3/30/Z	766.293	30	1,788.017	70	5,364.05	2.10	3	Z
Total	39,688.20	-	11,906.46	-	27	-	83,345.22	-	-	-

Z: número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

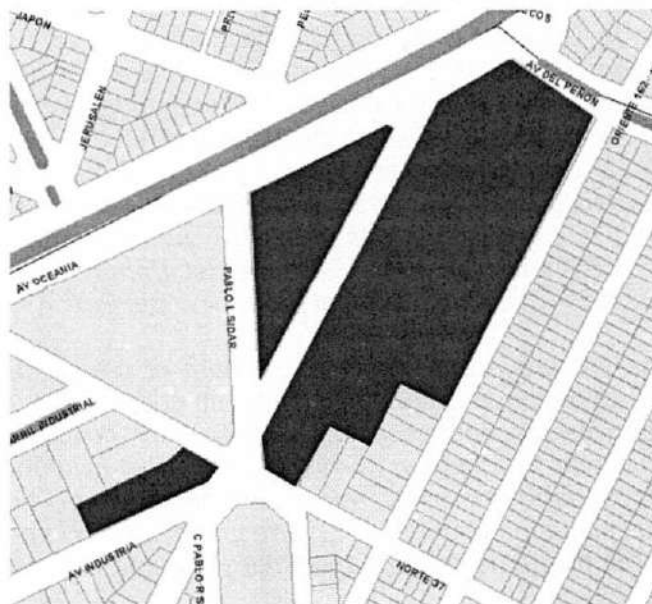


Imagen 1. Croquis de ubicación del proyecto "Centro Comercial Encuentro Oceanía".

Al respecto, en el expediente en el que se actúa obra el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 798-151GAYR19, expedido el 14 de mayo de 2019, en el cual se refiere que se dictaminó procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-P0L/116/2018 y Acuerdo por el que se aprueba de fecha 14 de noviembre de 2018 e inscrito en el Registro de Planes y Programas en el Libro V de Polígonos de Actuación, Volumen dos, Acta 523, con fecha de inscripción 04 de diciembre de 2018, para los predios



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

ubicados en la calle **Oriente 158 número 440, Av. Del Peñón número 355 y Av. Industria número 280**, colonia Moctezuma II Sección, Alcaldía Venustiano Carranza, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En este orden de ideas, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección antes señalada informó contar el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/116/2018 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/116/2018 ambos de fecha 14 de noviembre de 2018, donde se señala lo siguiente: -----

"(...)

II. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dictaminó Procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/116/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018, (...) para los predios ubicados en la calle **Oriente 158 número 440, Av. Del Peñón número 355 y Av. Industria número 280**, Colonia **Moctezuma 2ª Sección**, Delegación **Venustiano Carranza**, con una superficie de terreno en conjunto de 39,688.20 m².

Para lo anterior se consideró la relocalización de los usos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 2005, conforme a la zonificación HO 3/30/Z (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "Z": el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad para Oriente 158, tramo Q - R**: de Av. Oceanía a Norte 17 (Eje 1 Norte), a los predios **Oriente 158 número 440 y Av. Industria número 280** y la Norma de Ordenación sobre **Vialidad para Calzada del Peñón, tramo n - o**: de Av. Oceanía a Av. Río Consulado (Circuito Interior) al predio Av. Del Peñón número 355 (...)

III. Que conforme a los anteproyectos presentados, para el predio ubicado en la calle **Oriente 158 número 440**, se pretende la construcción de un edificio para uso comercial de 4 niveles, en una superficie total de construcción de 42,056.95 m², de los cuales 19,565.71 m² se encontrarán sobre nivel de banqueteta y 22,491.24 m² bajo el nivel medio de la misma, distribuidos en 4 sótanos para uso exclusivo de estacionamiento; quedando con una superficie máxima de desplante de 5,444.92 m² (correspondientes a la proyección del nivel 2 (P.B.+1 nivel), por ser la planta de mayor superficie) y un área libre mínima de 1,790.40 m² (...)

Para el predio ubicado en la **Av. Del Peñón número 355**, se pretende la construcción de un edificio de 3 niveles y azotea para uso comercial, con una superficie total de construcción de 160,024.98 m², de los cuales 63,779.51 m² se encuentran sobre nivel de banqueteta y 96,245.47 m² bajo nivel de la misma, distribuidos en 4 sótanos para uso exclusivo de estacionamiento; quedando con una superficie máxima de desplante de 24,677.77 m² y una superficie mínima de área libre de 5,220.80 m² (...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

Finalmente en el predio ubicado en la **Av. Industria** número **280**; se pretende desarrollar una pista de patinaje al aire libre, por lo cual, será un espacio sin construcción, resultando una superficie máxima de desplante de 0.00 m² y una superficie mínima de área libre de 2,554.31 m².

IV. Que el Sistema de Actuación del Polígono de Actuación solicitado es Privado, toda vez que tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en el polígono conformado por los predios en estudio, asumiendo el propietario todos los beneficios y cargas, para cumplir estrictamente con sus fines, en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México (...)

Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE ORIENTE 158 NÚMERO 440, AV. DEL PEÑÓN NÚMERO 355 Y AV. INDUSTRIA NÚMERO 280; COLONIA MOCTEZUMA 2 SECCIÓN, DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/116/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en la calle Oriente 158 número 440, Av. Del Peñón número 355 y Av. Industria número 280, Colonia Moctezuma 2ª Sección, Delegación Venustiano Carranza, conforme a lo establecido en los Considerandos II, III, IV, y V, con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Superficie	Zonificación	Niveles	Área Libre	Área Máxima	Sup. Máx. de	Densidad
				Mínima	de Desplante	construcción	
				m ²	m ²	m ²	
Oriente 158 No. 440	7,235.32	Habitacional con Oficinas	Hasta 4 (cuatro)	1,790.40	5,444.92	19,565.71 S.N.B.	Z
Av. Del Peñón	29,898.57	Habitacional con Oficinas	Hasta 3 (tres)	5,220.80	24,677.77	63,779.51 S.N.B.	Z
Av. Industria No. 280	2,554.31	Habitacional con Oficinas		2,554.31	0.00	0.00	Z
Total	39,688.20			9,565.51	30,122.69	83,345.22	

Z. el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los caso la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

(...)"

Es importante señalar, que los Polígonos de Actuación es un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en reotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica dentro



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin embargo, los encargados del sitio investigado se negaron a recibir dicho oficio. -----

Debido a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, mediante oficio número AVC/DGODU/DDU/285/2022 informó que respecto del predio ubicado en **Avenida del Peñón número 355**, cuenta con los siguientes documentales: -----

1. Licencia de Fusión de Predios DGODU/006 F/2015, de fecha 10 de diciembre del 2015. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 372, expedida el 10 de agosto del 2018. ----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 16098-151GAYR18, expedido el 10 de abril del 2018. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 798-151GAYR19, expedido el 14 de mayo del 2019. -----
5. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4691/2018 DGAU.18/DEIU/056/2018 de fecha 13 de noviembre del 2018. -----
6. Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición, número LEVC/0012/2015/DEM. -----
7. Aviso de Terminación de Obra Parcial de fecha 07 de septiembre del 2020, folio 395. -----
8. Aviso de Terminación de Obra de fecha 29 de septiembre del 2021, folio 681. -----
9. Aviso de Terminación de Obra de fecha 13 de octubre del 2021, folio 713. -----
10. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio de ingreso 1023, número de registro RVC/B/28/16/ON. -----
11. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con folio de ingreso 1276, número de registro RVC/C/01/18/AMPL/MOD. -----
12. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con folio de ingreso 1023, número de registro RVC/C/01/19/AMPL. -----

Adicionalmente, la misma Dirección informó que para el predio ubicado en **calle Oriente 158 número 440**, cuenta con los siguientes documentales: -----

1. Licencia de Fusión de Predios DGODU/005 F/2017, de fecha 14 de diciembre del 2017. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0074, expedida el 27 de marzo del 2018. ----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 19147-151GAIR18, expedido el 16 de abril del 2018. -----
4. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4355/2019 DGCAU/DGU.19/DEIU/M-003/2019 de fecha 29 de octubre del 2019. -----
5. Licencia de Construcción Especial Tapial, número LEAVC/007/2019/TAPIAL. -----
6. Aviso de Terminación de Obra de fecha 13 de octubre del 2021. -----
7. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con folio 944, número de registro RVC/B/27/18/ON. -----
8. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C con folio 1023, número de registro RVC/C/02/19/AMPL. -----

De lo anterior, los predios identificados con los domicilios **Avenida del Peñón número 355** y **calle Oriente 158 número 440**, contaron con registros de manifestación correspondientes, en los cuales se señala lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

PREDIO	NO. REGISTRO	SUP. DEL TERRENO	USO	SUP. LIBRE	SUP. DESPLANTE	SUP. MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN S.N.M.B	SUP. TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	NIVELES
Av. Del Peñón número 355	RVC/B/28/16/ON vigente del 17 de noviembre de 2016 al 17 de noviembre de 2019	29,898.57 m ²	Comercial	4,900.00 m ² (16.38%)	24,998.57 m ² (83.62%)	4,900.00 m ²	94,595.71 m ²	1 nivel y 3 sótanos (1803 cajones)
Av. Del Peñón número 355	RVC/C/01/18/AMPL/MO D vigente del 12 de diciembre de 2018 al 12 de diciembre de 2021	29,898.57 m ²	Comercial	8,970.47 m ² (30.01%)	20,928.10 m ² (69.99%)	4,900.00 m ² , 1ª Etapa; 57,577.20 m ² 2ª, Etapa; Total: 62,477.20	57,965.54 m ² ; Sup. Total (existente+ampliación): 152,561.25 m ²	3 niveles y 4 sótanos (2007 cajones)
Av. Del Peñón número 355	RVC/C/01/19/AMPL vigente del 05 de noviembre de 2019 al 05 de noviembre de 2022; Autorización Uso y Ocupación AVC/0026/2020/15/PARCIAL de fecha 22/10/2020	29,898.57 m ²	Comercial	5,220.80 m ² (17.5%)	24,677.77 m ² (82.5%)	63,779.51 m ²	7,463.73 m ² ; Sup. Total (existente+ampliación): 160,024.98 m ²	3 niveles y 4 sótanos (2703 cajones)
Oriente 158 número 440	RVC/B/27/18/ON vigente del 03 de septiembre de 2018 al 03 de septiembre de 2021	7,235.32 m ²	Comercial	2,170.59 m ² (30%)	0.0 m ² (70%)	100.00 m ²	21,805.96 m ²	3 niveles y 3 sótanos (539 cajones)
Oriente 158 número 440	RVC/C/02/19/AMPL vigente del 05 de noviembre de 2019 al 05 de noviembre de 2022; Autorización Uso y Ocupación AVC/AUO/021/2021/15/PARCIAL de fecha 15/10/2021	7,235.32 m ²	Comercial	1,790.40 (24.7%)	5,444.92 m ² (75.3%)	19,565.71 m ²	20,250.99 m ² ; Sup. Total (existente+ampliación): 42,056.95 m ²	3 niveles y 4 sótanos (520 cajones)

En el mismo sentido, para el predio ubicado en **Avenida del Peñón número 355** se cuenta con Autorización parcial de Uso y Ocupación con número AVC/0026/2020/15/PARCIAL de fecha 22 de octubre de 2020, relacionada con la Manifestación de Construcción tipo C número RVC/C/01/19/AMPL; asimismo, para el predio ubicado en **calle Oriente 158 número 440** se cuenta con Autorización Parcial Uso y Ocupación AVC/AUO/021/2021/15/PARCIAL de fecha 15 octubre de 2021, relacionada con la Manifestación de Construcción tipo C número RVC/C/02/19/AMPL. -----

Por otro lado, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el proyecto de centro comercial denominado "Encuentro Oceanía", cuenta con lo siguiente: -----

NO. DICTAMEN	PREDIO	SUP. DEL PREDIO	SUP. ÁREA LIBRE	DESPLANTE	SUP. TOTAL CONSTRUCCIÓN	NIVELES	SÓTANOS.
Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo, número SEDUV/DGAU/4691/2018; DGAU.18/DEIU/056/2018 de fecha 13 de noviembre de 2018.	Avenida del Peñón 355	29,898.57 m ²	8,970.47 m ² (30.01%)	20,928.10 m ² (69.99%)	152,561.25 m ² (62,477.20 m ² S.N.B. + 90,084.05 m ² B.N.B.)	3 niveles (Planta Baja + 2 niveles)	4 sótanos (2,007 cajones)
Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo para Ampliación,	Avenida del Peñón No. 355	29,898.57 m ²	5,220.80 m ² (17.5%)	24,677.77 m ² (82.5%)	160,024.98 m ² (63,779.51 m ² S.N.B. + 96,245.47 m ² B.N.B.)	3 niveles (Planta Baja + 2 niveles)	4 sótanos (2703 cajones)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

número DGCAU/DGU.19/DEIU/ M-003/2019 de fecha 29 de octubre de 2019.	Oriente 158 No. 440	7,235.32 m ²	1,790.40 m ² (24.7%)	5,444.92 m ² (75.3%)	42,056.95 m ² (19,565.71 m ² S.N.B. + 22,491.24 m ² B.N.B.)	4 niveles (Planta Baja + 3 niveles)	4 sótanos (520 cajones)
	Av. Industria No. 280 *	2,554.31 m ²	2,554.31 m ² (100%)	-	-	-	-
Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo para Ampliación, número SEDUVI/DGPU/2781/20 21; DGPU/DGU.21/DEIU/M- 0007/2021 de fecha 29 de septiembre de 2021.	Avenida del Peñón No. 355	29,898.57 m ²	5,220.80 m ² (17.5%)	24,677.77 m ² (82.5%)	160,024.98 m ² (63,779.51 m ² S.N.B. + 96,245.47 m ² B.N.B.)	3 niveles (Planta Baja + 2 niveles)	4 sótanos (2703 cajones)
	Oriente 158 No. 440	7,235.32 m ²	1,790.40 m ² (24.7%)	5,444.92 m ² (75.3%)	42,056.95 m ² (19,565.71 m ² S.N.B. + 22,491.24 m ² B.N.B.)	4 niveles (Planta Baja + 3 niveles)	4 sótanos (520 cajones)
	Av. Industria No. 280 *	2,554.31 m ²	2,554.31 m ² (100%)	-	-	-	-

*Se contempla un parque público al aire libre en una superficie de 2,554.31 m².

Es de señalar, que en cumplimiento a la sentencia de fecha 20 de agosto de 2020, dictada por la Quinta Sala Ordenaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México dentro del Juicio de número TJ/V-97915, en contra del Considerando Octavo en materia de Donación Reglamentaria en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número DGCAU/DGU.19/DEIU/M-003/2019; se **RESUELVE** declarar la nulidad de dicho dictamen; por lo que se emite el nuevo Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/2781/2021, en el cual no le aplica la medida de mitigación, compensación o condicionantes contienda en el Considerando Octavo en materia de Donación reglamentaria. -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/00041/2022, informó que para los predio objeto de investigación, cuenta con resoluciones administrativas en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado "Centro Comercial Encuentro Oceanía Integral", en las cuales se señala lo siguiente: -----

NO. RESOLUCIÓN	PREDIO	SUP. DEL PREDIO	PROYECTO	SUP. TOTAL CONSTRUCC IÓN	SUP. CONSTRUCC IÓN (S.N.B.)	SUP. CONSTRUCC IÓN (B.N.B.)
SEDEMA/DGRA/DEIA/01 0970/2016 (<i>Resolución Administrativa 2</i>), Autorización condicionada en materia de impacto ambiental de fecha 07/10/2016.	Avenida del Peñón 355 (<i>Domicilio 1</i>)	29,898.57 m ²	"Estacionamiento Privado Oceanía" (<i>Proyecto 2</i>), consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 3 niveles (b.n.b.) destinados para estacionamiento y planta baja (s.n.b.) con 4 locales comerciales.	94,595.71 m ²	4,900.00 m ²	89,695.71 m ²
SEDEMA/DGRA/DEIA/00 9701/2018 (<i>Resolución Administrativa 3</i>), Autorización condicionada en materia de impacto ambiental de fecha 13/07/2018.	Oriente 158 No. 440 (<i>Domicilio 2</i>)	7,235.32 m ²	"Estacionamiento Privado Oriente 158" (<i>Proyecto 3</i>), consiste en la construcción, operación y mantenimiento de 3 niveles (b.n.b.) destinados a uso de estacionamiento, cisternas y cuarto de máquinas; y un nivel sobre nivel de banqueta (s.n.b.) que se destinará a uso caseta de servicios y accesos.	21,809.49 m ²	103.51 m ²	21,705.96 m ²
SEDEMA/DGRA/DEIA/01 6370/2018 (<i>Resolución Administrativa 4</i>), Autorización condicionada en materia de impacto ambiental de fecha 14/11/2018.	Avenida del Peñón No. 355 (<i>Domicilio 1</i>)	29,898.57 m ²	"Centro Comercial Encuentro Oceanía" (<i>Proyecto 4</i>), consiste en la ampliación del (<i>Proyecto 2</i>) en un nivel (b.n.b.) para uso de cisternas, planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) y la modificación de las superficies autorizadas del nivel 3; así como la ampliación de la planta baja destinado a accesos y comercio (s.n.b.), y la construcción de los niveles 2 y 3 (s.n.b.) cada uno para uso comercial.	152,561.45 m ²	62,477.20 m ²	90,084.25 m ²



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/005191/2019 (FINAL), Autorización condicionada en materia de impacto ambiental de fecha 24/09/2019.	Avenida del Peñón No. 355 (Domicilio 1)	29,898.57 m ²	"CENTRO COMERCIAL ENCUENTRO OCEANÍA INTEGRAL" : consiste en la ampliación del Proyecto 3 y del Proyecto 4; la construcción del sótano 4 (b.n.b.), la ampliación de la planta baja s.n.b. y la reducción del nivel 1 y 2 respectivamente, en el Domicilio 1. La construcción de 5 niveles (s.n.b) con uso de centro comercial, y 1 (un) nivel (b.n.b.), en el Domicilio 2. La creación de un parque público en el Domicilio 3. Y la construcción de 3 niveles de sótano (b.n.b.) para uso de estacionamiento, y la construcción con uso de comercio en dos puentes peatonales; en la calle Oriente 158, entre el Domicilio 1 y el Domicilio 2, de conformidad con el Permiso Administrativo Temporal Revocable (P.A.T.R) número CPI/159/2019.	219,418.19 m ²	86,201.38 m ²	133,216.81 m ²
	Oriente 158 No. 440 (Domicilio 2)	7,235.32 m ²				
	Av. Industria No. 280 (Domicilio 3)	2,554.31 m ²				

En relación con lo anterior, en fecha 24 de septiembre de 2019 se emitió Resolución Administrativa número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/005191/2019 para el proyecto "Centro Comercial Encuentro Oceanía Integral"; mediante la cual se otorgó la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental; misma que integra en definitivo los 3 predios ubicados calle Oriente 158 número 440, Av. Del Peñón número 355 y Av. Industria número 280, colonia Moctezuma II Sección, Alcaldía Venustiano Carranza, para la realización del proyecto de centro comercial antes descrito. -----

En conclusión, el proyecto que se ejecutó en los predios investigados, contaron con Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/116/2018; así como las Manifestaciones de Construcción con números RVC/B/28/16/ON, RVC/C/01/18/AMPL/MOD, RVC/C/01/19/AMPL, RVC/B/27/18/ON y RVC/C/02/19/AMPL y Autorizaciones Uso y Ocupación número AVC/0026/2020/15/PARCIAL y AVC/AUO/021/2021/15/PARCIAL, todos para las construcciones realizadas en Av. Del Peñón número 355 para la construcción de un inmueble de uso comercial de 3 niveles de altura, 4 sótanos y superficie total de construcción s.n.b. de **63,779.51 m²**; y para calle Oriente 158 número 440 la construcción de un inmueble de uso comercial de 4 niveles de altura, 4 sótanos y superficie total de construcción s.n.b. de **19,565.71 m²**; los cuales se adecuan a la superficie máxima de construcción s.n.b. de **83,345.22 m²** autorizada por el Polígono de Actuación antes mencionado. No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Alcaldía Venustiano Carranza en coordinación con sus áreas adscritas, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción antes descritos, correspondan con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, los trabajos de construcción ejecutados en los predios investigados contaron con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/2781/2021 de fecha 29 de septiembre de 2021 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y Resolución Administrativa número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/005191/2019 de fecha 24 de septiembre de 2019, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, ambos para llevar a cabo el proyecto constructivo consistente en un centro comercial denominado "Encuentro Oceanía", el cual se desarrolló de la siguiente manera: **Avenida del Peñón número 355** con una superficie total de construcción de **160,024.98 m²** distribuidos en 3 niveles s.n.b. en 63,779.51 m² y 4 sótanos para estacionamiento en 96,245.47 m², en un desplante de 24,677.77 m² y área libre de 5,220.80 m²; y para el predio ubicado en **calle Oriente 158 número 440** como ampliación del centro comercial en **42,056.05 m²** de construcción total en 4 niveles s.n.b. con 19,565.71 m² y 4 sótanos para estacionamiento en



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

22,491.24 m² en un desplante de 5,444.92 m² y área libre de 1,790.40 m²; y en Avenida Industria número 280 se contempla un parque público al aire libre en una superficie de 2,554.31 m². -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México en coordinación con sus áreas adscritas; corroborar el cumplimiento de las condicionantes, relacionadas con el proyecto de centro comercial denominado "Encuentro Oceanía", en los predios investigados. -----

Toda vez, que en los predios investigados se llevó a cabo la construcción de un centro comercial el cual contó con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de esa Secretaría corroborar el cumplimiento de medidas de integración establecidas en dicho proyecto; y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de corroborar que la obra ejecutada en el predio investigado, cumpla con medidas de integración y condicionantes antes mencionadas, para el proyecto de centro comercial denominado "Encuentro Oceanía". -----

2. En materia ambiental (ruido por obra)

Por otra parte, durante la diligencia practicada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios objeto de investigación, no se constataron emisiones sonoras por trabajos de obra. El inmueble se encontraba en etapa de acabados y parcialmente ocupado, situación que no permitió constatar los hechos denunciados en materia ambiental. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 372, se desprende que se realizó la fusión de 10 predios, fusión de la cual resultó en un predio con una superficie total de 129,898.57 m², con número oficial que corresponde a **Avenida del Peñón número 355 colonia Moctezuma II Sección, Alcaldía Venustiano Carranza**; asimismo, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0074, se desprende que se realizó la fusión de 2 predios, fusión de la cual resultó en un predio con una superficie total de 7,235.32 m², con número oficial que corresponde a **calle Oriente 158 número 440, colonia Moctezuma II Sección, Alcaldía Venustiano Carranza**. -----
2. Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, a los predios ubicados en predios **calle Oriente 158 número 440, Avenida del Peñón número 355 y Avenida Industria número 280, todos en la colonia Moctezuma II Sección, Alcaldía Venustiano Carranza**, les corresponde H/3/30/Z (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "Z" número de viviendas resultado de dividirla superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). ----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

3. Para los predios ubicados en **calle Oriente 158 número 440 y Avenida Industria número 280**, les aplica la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) que les concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** para Oriente 158, tramo Q - R: de Av. Oceanía a Norte 17 (Eje 1 Norte); mientras que al predio ubicado en **Avenida del Peñón número 355** le aplica la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre densidad Z: número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** de Calzada del Peñón tramo N-O de Av. Oceanía a Av. Río Consulado (Circuito Interior), donde el **uso de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales se encuentran permitidos** de conformidad con la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. -----
4. Referente al proyecto constructivo, para los predios referidos se emitió el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/116/2018 y el Acuerdo por el que se aprueba con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/116/2018 ambos de fecha 14 de noviembre de 2018 para el proyecto de centro comercial denominado "Encuentro Oceanía". -----
5. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de 3 niveles de altura con características de plaza comercial con denominación social "Encuentro Oceanía", la cual se encontró parcialmente ocupada en algunos de sus locales comerciales; al interior del referido inmueble en el costado sur, se observaron trabajos de obra consistentes en montaje de ventanales e instalaciones eléctricas; al exterior en el costado oriente se observó el montaje de bastidores metálicos presumiblemente para la fachada.
6. Por lo que respecta a la materia de construcción, se desprende que los trabajos de obra consistentes en la construcción de un centro comercial; en el predio ubicado en **Avenida del Peñón número 355** contó con Autorización parcial de Uso y Ocupación con número AVC/0026/2020/15/PARCIAL de fecha 22 de octubre de 2020, relacionada con la Manifestación de Construcción tipo C número RVC/C/01/19/AMPL; asimismo, el predio ubicado en **calle Oriente 158 número 440** contó con Autorización Parcial Uso y Ocupación AVC/AUO/021/2021/15/PARCIAL de fecha 15 octubre de 2021, relacionada con la Manifestación de Construcción tipo C número RVC/C/02/19/AMPL; todos tramitados ante la Alcaldía Venustiano Carranza. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Alcaldía Venustiano Carranza en coordinación con sus áreas adscritas, corroborar que lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción antes descritos, correspondan con el proyecto ejecutado en los predios investigados, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

8. Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo con oficio número SEDUVI/DGPU/2781/2021 de fecha 29 de septiembre del 2021, para la construcción de un centro comercial denominado "Encuentro Oceanía", por lo que corresponde a dicha Dirección corroborar el cumplimiento de las medidas integración urbana para el proyecto de centro comercial ejecutado en los predios investigados e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
9. Asimismo, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/00041/2022 informó que para los predios objeto de investigación, cuenta entre otras, con la Resolución Administrativa con número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/005191/2019 de fecha 24 de septiembre del 2019, mediante la cual se otorgó la autorización condicionada para la realización del proyecto denominado "Centro Comercial Encuentro Oceanía Integral", por lo que corresponde a dicha Dirección corroborar el cumplimiento de condicionantes establecidas para el proyecto ejecutado en los predios objeto de investigación e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
10. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de corroborar que la obra ejecutada en el predio investigado, cumpla con medidas de integración establecidas el proyecto de centro comercial denominado "Encuentro Oceanía" e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
11. Durante la diligencia practicada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación, no se constataron emisiones sonoras por trabajos de obra, situación que no permitió constatar los hechos denunciados en materia ambiental. -----

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: -----

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a las personas denunciantes, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Instituto de Verificación Administrativa, todos de la Ciudad de México, así como a la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1359-SOT-379
Y ACUMULADO PAOT-2020-1464-SOT-392

Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Alcaldía Venustiano Carranza, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

IGP/RAGT/BCP