



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 AGO 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción XXII y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-1282-SOT-535 y acumulado PAOT-2019-995-SOT-404, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

PAOT-2018-1282-SOT-535

Con fecha 03 de abril de 2018, tres personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), conservación patrimonial, ambiental (derribo de arbolado), factibilidad de servicios y movilidad por las actividades de obra que se realizan en los predios ubicados en Avenida Acueducto número 650 y Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de abril de 2018.-----

PAOT-2019-995-SOT-404



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

Con fecha 13 de marzo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), impacto urbano, factibilidad de servicios y movilidad por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de abril de 2019.

Es importante señalar que, derivado de 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 y 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.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), conservación patrimonial, ambiental (derribo de arbolado), impacto urbano, factibilidad de servicios y movilidad, como son: el Programa General de Desarrollo



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

Urbano, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley de Movilidad del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), Ley de Aguas del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) normatividad aplicable al momento de la presentación de las denuncias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México normatividad aplicable al momento de la presentación de las denuncias, y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.-----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.-----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley.-----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están 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.-----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, 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.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

Por otra parte, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, 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.

El Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, define en el apartado 3 Instrumentos de Fomento, que para hacer efectiva la planeación urbana en la Ciudad de México, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulan territorialmente las estrategias de gobierno y permiten concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignent los programas de desarrollo urbano.

En este sentido, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, en el apartado VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN, sub apartado 6.2 Instrumentos, establece que los polígonos de actuación son instrumentos de fomento que (normas y procedimientos que permiten articular las acciones de gobierno, generar incentivos para la participación privada en programas urbanos y generar recursos para los mismos), susceptibles de aplicación bajo las siguientes características:

"(...) Polígonos de Actuación

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbana, se podrán construir Polígonos de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano. Estos Instrumentos se aplican a través de Sistemas de Actuación que pueden ser de tipo social, privado o por cooperación, para el fomento y concertación de acciones y son susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo

(...)"

La Ley de desarrollo urbano de la Ciudad de México define a los polígono de actuación como una 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y

Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

Por su parte, el artículo 76 de la Ley en cita establece que 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. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente al momento de la emisión de los Dictámenes para la constitución del Polígono de actuación, en el acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación los nuevos lineamientos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos de suelo, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que 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 todo caso, de conformidad con el artículo 89 de la Ley en cita, los certificados, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, se tiene que a los predios ubicados en **Calle Cienfuegos número 1077 y Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, les corresponde la zonificación **HM/4/30/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "A": alta, una vivienda a cada 33 m²). -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advirtió que en dos predios distintos se desarrollan trabajos de construcción los cuales se encuentran separados por un muro; primeramente se constató en el predio ubicado en **Av. Acueducto número 650**, el cual cuenta con 2 frentes, uno hacia la calle Cienfuegos y otro en Av. Acueducto, trabajos de construcción al interior de un inmueble de usos mixtos, que se desplanta en la mayor parte de la superficie del predio, el cual cuenta con 2 niveles a doble altura, sobre este mismo se desplantan 4 cuerpos constructivos de 6, 7, 8 y 9 niveles; en el predio de **Cienfuegos número 1077**, el cual cuenta con un solo frente, constataron trabajos de construcción de 2 cuerpos constructivos de 8 niveles, en etapa de acabados; asimismo, se constataron sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

En relación de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficios dirigidos a los propietarios, poseedores y/o directores responsables de obra de ambos predios, a efecto de que realizaran las manifestaciones que conformen a derecho corresponden y presentaran las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. -----

Al respecto, quien se ostentó como el representante legal de la persona moral propietaria del predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, mediante escrito de fecha 20 de abril de 2018, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia simples de las siguientes documentales: -----

- Dictamen para la constitución de un polígono actuación mediante el sistema de actuación privado número DGDU/D-POL/001/2014, de fecha 20 de agosto de 2014, para el predio objeto de investigación con una superficie de terreno de 10,194.00 m², para llevar a cabo la



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

construcción de 308 viviendas, distribuidas en 6 edificios de los cuales 4 torres contarán con 7 niveles y 2 torres con 8 niveles.

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67824-151VEJO15, de fecha de expedición 25 de septiembre de 2015, que contiene acuerdo por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado para el predio ubicado Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0876/2017 de fecha de expedición 21 de junio de 2017.

Por otra parte, quien se ostentó como el representante legal de la persona moral propietaria del predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, mediante escrito de fecha 19 de abril del 2018, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia simples de las siguientes documentales:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57789-151SAAG15, de fecha de expedición 19 de agosto de 2015, que le certifica la zonificación HM/4/30/A, una superficie total del predio 19,615.04 m², una superficie máxima de construcción 54,922.11 m² y 594 viviendas permitidas.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 52544-151GUCA16, de fecha de expedición 23 de agosto de 2016, que le certifica la zonificación HM/4/30/A, una superficie total del predio 19,615.04 m², superficie máxima de construcción 54,922.11 m² y 594 viviendas permitidas.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2561-151VEPA17, de fecha de expedición 19 de enero de 2017, que contiene el que contiene el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para la construcción de un desarrollo de uso comercial y habitacional, donde la planta baja y el primer nivel serán destinados para uso comercial y 5 torres de hasta 10 niveles para uso habitacional.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 133-151AGAG18, de fecha de expedición 09 de enero de 2018, que contiene el que contiene el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para la construcción de un desarrollo de uso comercial y habitacional, donde la planta baja y el primer nivel serán destinados para uso comercial y 5 torres de hasta 10 niveles para uso habitacional. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1092/17, de fecha de expedición 06 de julio de 2017. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1005/2015, de fecha de expedición 06 de agosto de 2015. -----

A efecto de corroborar la emisión de las documentales referidas, a solicitud de esta Subprocuraduría, a la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó y remitió copia simple de lo siguiente: -----

- Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/055/2016, de fecha 28 de octubre de 2016, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, para la construcción de un desarrollo de uso comercial y habitacional, donde la planta baja y el primer nivel serán destinados para uso comercial y 5 torres de hasta 10 niveles para uso habitacional; el edificio alcanza una superficie de construcción sobre nivel medio de banquetta de 52,055.00 m², con un desplante máximo de 13,730.53 m² y un área libre mínima de 5,884.51 m², esto en los niveles para uso comercial (planta baja y primer nivel), por lo que a partir del nivel 3 (Segundo Nivel), se considera un desplante máximo de 3,923.01 m² y área libre mínima de 15,692.03 m², para el uso habitacional. -----
- Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado números DGDU/D-POL/001/2014 de fecha 20 de agosto de 2014, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, para llevar a cabo la construcción de 308 viviendas, distribuidas en 6 edificios de los cuales 4 torres contarán con 7 niveles y 2 torres con 8 niveles, con una -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

superficie de desplante de 4,824.54 m², área libre de 5,369.46 m² y con una superficie total de construcción sobre nivel medio de banqueta de 28,543.20 m².

Asimismo, la solicitud de esta Unidad Administrativa, a la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con:

- Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/DGDU/A-POL/064/2016, de fecha 28 de octubre de 2016, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.**
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2561-151VEPA17, de fecha 19 de enero de 2017, que contiene el Acuerdo referido el punto anterior, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.**
- Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado número DGDU/D-POL/001/2014 de fecha 20 de agosto de 2014 para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.**
- Acuerdo para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/DGDU/A-POL/002/2014, de fecha 02 de septiembre de 2014, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.**
- Adendum modificadorio al Acuerdo por el que aprueba el dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado número S-34/090/2017, de fecha 25 de enero de 2017, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, en el que se aprueba el proyecto de 308 viviendas distribuidas en un conjunto habitacional de hasta 9



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

niveles, con una superficie de desplante de **4,384.36 m²**, área libre de **5,809.64 m²** y con una superficie total de construcción sobre nivel medio de banqueta de 28,543.20 m². -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2707-151VEJQ17, de fecha 27 de enero de 2017, que contiene el Acuerdo y Adendum modificadorio al Acuerdo por el que aprueba el dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.** -----

Del análisis realizado a las documentales antes referidas, se advierte que las obras que se ejecutan pertenecen a proyectos constructivos independientes, los cuales fueron autorizados mediante la constitución de polígonos de actuación. -----

En razón de lo anterior, se analizarán los dictámenes de los Polígonos de Actuación por separado: -----

a) Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.

Mediante la constitución de un polígono de actuación se autorizó para dicho predio un proyecto bajo las siguientes características: -----

Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero						
Zonificación	Niveles	Distribución de Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie máxima de construcción	Viviendas
			m²	m²	m²	
Habitacional Mixto	11	Planta Baja y Primer Nivel	5,884.51	13,730.53	52,055.00 S.N.B.y	594



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

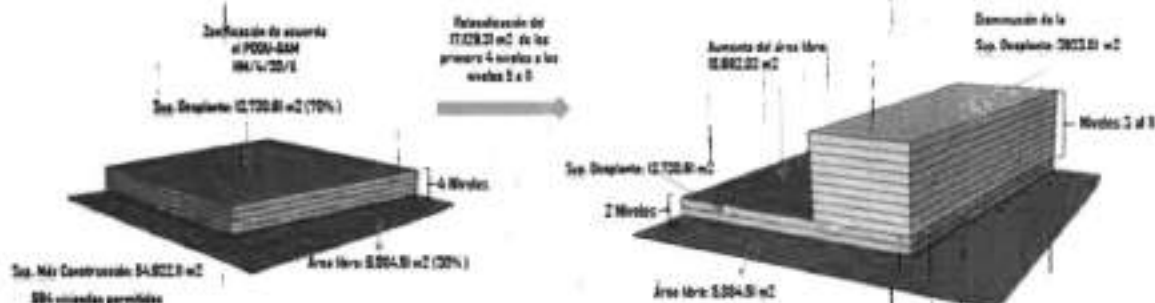
		Del segundo Nivel al Nivel Diez	15,692.03	3,923.01	2,867.11 B.N.B. Habitables	
Total					54,922.11	

Ahora bien, al realizar el análisis del Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/055/2016, mediante el cual se constituyó el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, se desprende lo siguiente: -----

- El polígono de actuación se conforma por un solo predio, al cual le aplica la zonificación HM/4/30/A, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----
- El intercambio de potencialidad y la relocalización de usos y destinos en el polígono de actuación consistió según se determinó en el mismo polígono, en lo siguiente: -----
 - ❖ La relocalización consiste en mantener el desplante de 13,730.53 m² y un área libre de 5,884.51 m² en los 2 niveles (Planta Baja y Primer Nivel); por lo que, en el nivel 3 (Segundo Nivel) se disminuye el área de desplante de 13,730.53 m² a 3,923.01 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 15,692.03 m²; relocalizando 17,129.31 m² de potencial de desarrollo de los primeros 4 niveles, hacia los niveles 5 al 11, manteniendo en todo momento los 54,922.11 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación, tal y como representa la siguiente imagen: **Ver imagen 1.** -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**



- ❖ El polígono resultante generó un aumento en la intensidad de 4 niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero a 11 niveles, tal y como se muestra en la siguiente imagen: **Ver imagen 2**



B) Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.

Mediante la constitución de un polígono de actuación se autorizó para dicho predio un proyecto bajo las siguientes características: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

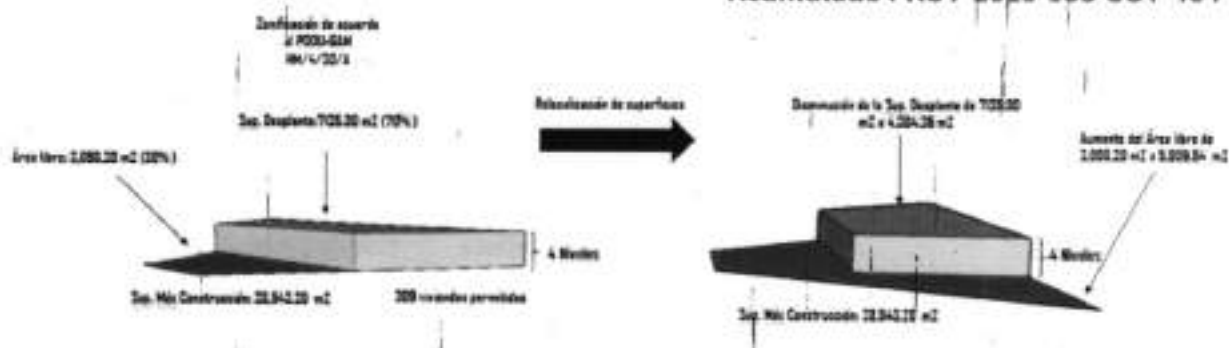
Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero					
Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie máxima de construcción	viviendas
		m²	m²	m²	
Habitacional Mixto	9	5,809.54	4,384.36	28,543.20	308

Ahora bien, al realizar el análisis del Dictamen para la constitución del polígono actuación mediante el sistema de actuación privado número DGDU/D-POL/001/2014, de fecha 20 de agosto de 2014 y el Adendum modificatorio al Acuerdo por el que aprueba el dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado número S-34/090/2017, de fecha 25 de enero de 2017, se desprende lo siguiente: -----

- El polígono de actuación se conforma por un solo predio, al cual le aplica la zonificación HM/4/30/A, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----
- El intercambio de potencialidad y la relocalización de usos y destinos en el polígono de actuación consistió según se determinó en el mismo polígono, en lo siguiente: -----
 - ❖ La relocalización consiste en disminuir el área de desplante de 7,135.80 m² a 4,384.36 m², lo que genera el aumento de área libre de 3,058.20 m² a 5,809.54 m², y contará con una superficie total de construcción cuantificable de 28,543.20 m², sin exceder la superficie máxima permitida en la zonificación, tal y como representa la siguiente imagen: **Ver imagen 3.** -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**



- ❖ El polígono resultante generó un aumento en la intensidad de 4 niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero a 9 niveles, tal y como se muestra en la siguiente imagen: **Ver imagen 4.**



No obstante, respecto de la procedibilidad de la constitución de los polígonos de actuación en los predios referidos, ninguno de los predios son susceptibles de aplicación para la constitución de un Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado, ya que no se localiza dentro de las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Potencial de Reciclamiento establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano y en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

En este sentido, del análisis realizado al Plano E 12 "Áreas de Actuación", que forma parte del Programa General de Desarrollo Urbano, y que fue publicado mediante Decreto el 21 de enero de 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, se desprende que ninguno de los predios que conforman el Polígono de Actuación se encuentra en alguna de las áreas susceptible de aplicación de dicho instrumento (áreas con potencial de desarrollo y de reciclamiento), tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



Refuerza lo anterior, que esta Subprocuraduría determinó lo siguiente para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero: ---**

"(...)

IV. Conclusiones

Respecto al predio ubicado en Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Delegación Gustavo A. Madero, se concluye lo siguiente:



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

1. El predio ubicado en Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Delegación Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación HM/4/30/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad A: densidad alta, una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno).
2. El predio no es susceptible de aplicación para la constitución de un Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado, ya que no se localiza dentro de las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Potencial de Reciclamiento establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero.
3. La superficie máxima de construcción permitida cuantificable es de 54,992.11 m², superficie de desplante 13,730.53 m² y un área libre de 5,884.51 m² (30%), de conformidad con la zonificación aplicable.

(...)"

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos los dictámenes para la constitución de los Polígonos de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVICGDAU/D-POL/055/2016, de fecha 28 de octubre de 2016 y DGAU/D-POL/001/2014, de fecha 20 de agosto de 2014, para los predios ubicados en **Avenida Acueducto número 650 y Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

Paralelamente, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto 650**, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de desplante); asimismo, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, informar el motivo de la clausura, si aún prevalece dicha medida, así como el estado que guarda el procedimiento instaurado. Al respecto, dicho Instituto informó que la razón que motivo la clausura del predio ubicado en Calle Cienfuegos



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

número 1077, relacionado con el expediente INVEACDMX/OV/DU/1731/2019, por no acreditar contar con Dictamen de Impacto Urbano y con el Estudio de Riesgo, este último emitido por la entonces Secretaría de Protección Civil, en el que el 23 de enero de 2020, se emitió resolución administrativa en la que se determinó procedente autorizar el levantamiento de clausura, en virtud de que acreditó el pago de las multas impuestas y haber subsanado las irregularidades que dieron origen a la misma, la cual se ejecutó el 31 de enero de 2020; para el predio ubicado en Avenida Acueducto número 650, el 20 de julio de 2018, se emitió Orden de visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2266/2018, misma que fue ejecutada el 23 de julio de 2018, el cual se encuentra concluido.

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un último reconocimiento de hechos diligencia durante la cual se constató que en el predio ubicado en Avenida Acueducto número 650, en los 2 primeros niveles se encuentra una plaza comercial en funcionamiento, y sobre de ésta se desplantan 4 torres las cuales se encuentran terminadas y habitadas; asimismo en el predio ubicado en Calle Cienfuegos número 1077, se observó que los trabajos de construcción continúan, de la última torre.

En conclusión, al encontrarse los predios ubicados en **Avenida Acueducto número 650 y Calle Cienfuegos número 1077**, fuera de las áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo, no son susceptibles de aplicación de los polígonos de actuación, de conformidad con el Programa General de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, por tanto los dictámenes para la constitución de polígonos de actuación números SEDUVI/DGDU/D-POL/055/2016 y DGAU/D-POL/001/2014, se encuentran emitidos mediando error por lo que resulta procedente realizar las acciones legales tendientes a dejarlos sin efectos de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones solicitadas en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, con la finalidad de dejar sin efectos los dictámenes para la Constitución del Polígonos de Actuación números SEDUVI/DGDU/D-POL/055/2016, de fecha 28 de octubre de 2016, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero** y DGDU/D-POL/001/2014 de fecha 20 de agosto de 2014, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

2. En materia de Conservación Patrimonial

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, no se encuentra dentro de áreas de conservación patrimonial. Sin embargo, el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, se localiza dentro de dicha área, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, la cual establece que cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen técnico para realizar intervenciones en el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**; al respecto, dicha Dirección, informó que cuenta con los siguientes documentos: -----

- o SEDUVI/CGDAU/DPCU/2930/2015, de fecha 25 de noviembre de 2015, en el que emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva de centro comercial en 4 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 30,304.95 m² y bajo nivel de banquetta de 39,941.71 m². -----
- o SEDUVI/CGDAU/DPCU/0488/2017, de fecha 15 de febrero de 2017, en el que emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2930/2015, de fecha 25 de noviembre de 2015. -----
- o SEDUVI/CGDAU/DPCU/0956/2017, de fecha 30 de marzo de 2017, se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de ampliación y modificación, de plaza comercial y 4 torres para 241 departamentos en 6, 7, 8 y 9 niveles en una superficie total de construcción sobre el nivel de banquetta y bajo nivel de banquetta habitables de 54,582.19 m² y una superficie bajo el nivel de banquetta de 45,653.43 m². -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y

Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

Por otro lado, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que el predio investigado no es Monumento Histórico, no es colindante a Monumento Histórico, ni se encuentra dentro de alguna Zona de Monumentos, por lo que no se ha otorgado autorización alguna.

Sin embargo, quien se ostentó como la persona autorizada del Representante Legal de la propietaria del predio denunciado envió copia del convenio de colaboración para llevar a cabo labores de Salvamento Arqueológico para la ejecución del proyecto denominado: Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México, esto toda vez que durante los trabajos de construcción se encontraron vestigios de procedencia prehispánica; asimismo, proporcionó copia de los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2930/2015, de fecha 25 de noviembre de 2015 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0956/2017, de fecha 30 de marzo de 2017, antes referidos.

En ese sentido, la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el oficio número 401.35.17-2018/0938, confirmó que realizó un compromiso entre dicho Instituto y la empresa desarrolladora del proyecto mediante un convenio de colaboración, que posibilita a esa Dirección dentro de su marco jurídico y de acuerdo con sus facultades y obligaciones, a llevar a cabo una investigación arqueológica de salvamento, misma que permitió registrar y recuperar una gran cantidad de vestigios y datos de procedencia prehispánica, las cuales continúan en análisis en sus laboratorios; asimismo, una vez concluidos los trabajos que se consideraron necesarios, los cuales cubrieron gran parte de la superficie del predio ubicado en Acueducto número 650, así como habiendo recuperado los materiales arqueológicos correspondientes a la investigación; se emitió el oficio de visto bueno para los trabajos de obra nueva.

De lo anterior, se concluye que el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial y cuenta con dictamen técnico en área de conservación patrimonial emitido por la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para llevar a cabo el proyecto de ampliación y modificación, de plaza



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y

Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

comercial y 4 torres para 241 departamentos en 6, 7, 8 y 9 niveles; asimismo el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, se localiza fuera del área de conservación patrimonial. -----

No obstante, como ya se señaló en el apartado anterior, se advierte que los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2930/2015, de fecha 25 de noviembre de 2015; SEDUVI/CGDAU/DPCU/0488/2017, de fecha 15 de febrero de 2017 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0956/2017, de fecha 30 de marzo de 2017, son fruto de un acto viciado, toda vez que se emitieron con base en el Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDU/D-POL/055/2016, el cual fue emitido mediante error por lo que resulta procedente realizar las acciones legales tendientes a dejarlos sin efectos de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, con la finalidad de dejar sin efectos los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2930/2015, de fecha 25 de noviembre de 2015, SEDUVI/CGDAU/DPCU/0488/2017, de fecha 15 de febrero de 2017 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0956/2017, de fecha 30 de marzo de 2017, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**. -----

3. En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, dispone que la normatividad aplicable establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de construcción de los particulares, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta decir verdad de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañado de los datos y documentos que éstas determinen sin perjuicio de acceder a dicho acto, acompañada de los datos, documentos que éstas determinen, sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando la revisión del trámite se detecte falsedad en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1° en su primer y segundo párrafo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México y su Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

En este sentido, el artículo 61 del citado Reglamento 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. -----

Por otro lado, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el propietario o poseedor, conjuntamente el Director Responsable de Obra, 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, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. -----

Al respecto, el artículo 51 fracción III de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "C" corresponde a construcciones para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5000 m² o hasta 10, 000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. -----

Por su parte, el artículo 53 del Reglamento de referencia, establece los requisitos con que debe de contar las Manifestaciones de Construcción Tipo "C": -----

"(...) Artículo 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

l. Presentar manifestación de construcción ante la Administración a través del formato establecido para ello, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos (...)

a) comprobante de pago de los derechos correspondientes y en su caso, de los aprovechamientos;

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación; de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y arquitectónico, en su caso (...)

c) Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; plantas de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes indicadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera y en su caso, espacios para estacionamiento de automóviles y/o bicicletas y/o motocicletas; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden con vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior (...)"

Por su parte el artículo 76 en relación con el artículo 2 del Reglamento de Construcciones en comento, dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima 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 de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. ---



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas: (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)". -----

Por último, de conformidad con el artículo 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, son sanciones por infracciones a dicho Reglamento, la Revocación y la Nulidad. -----

En la presente investigación, derivado de los primeros reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito de esta Subprocuraduría, se constató el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, delimitado por tapiales metálicos, al interior se realizan trabajos de construcción de un inmueble conformado por 2 niveles a doble altura, en acabados, sobre este se desplantan 4 torres de 9, 8, 7 y 6 niveles, las cuales son a base de columnas y trabes; sobre los accesos al predio se encuentran colocados letreros con los datos que refiere "(...) Manifestación de Construcción Tipo "C" No. 005/2017; fecha de expedición: 08 de junio de 2017; Fecha de vencimiento: 08 de junio de 2020; Ubicación: Avenida Acueducto 650, Col. Residencial Zacatenco, Delegación Gustavo A. Madero, Tipo de Obra Ampliación, uso o destino Centro Comercial y habitacional con Estacionamiento (...)". Asimismo, se constataron sellos de suspensión por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

Por otro lado, el predio marcado con el **número 1077 de la Calle Cienfuegos** se constató delimitado por un enrejado y zaguán, al interior se realizan trabajos de construcción de hasta ese momento dos torres de 8 niveles en etapa de acabados; así como un letrero con los datos de la



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

Manifestación de Construcción Tipo "C" No. De Folio 0004/2016, vigencia de 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019; habitacional 107 viviendas de 7 y 8 niveles, superficie de construcción 18,921.65 m².

Al respecto, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 19 de abril de 2018, quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio ubicado Avenida **Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, presentó copia simple de lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 0038/2015, vigente al 15 diciembre de 2018, para un proyecto de obra nueva de 1 nivel y 4 sótanos, en una superficie de desplante de 2,028.02 m² y área libre de 17,587.02 m², superficie total de construcción 47,703.95 m² (superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta 2,867.11 m² y superficie máxima de construcción bajo nivel de banqueta 42,808.82 m²). -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio 0007/2016, vigente al 24 de noviembre de 2019, para un proyecto de ampliación de obra nueva de 2 niveles y 3 sótanos, para una superficie total por construir 74,860.02 m² (superficie existente 47,703.95 m² y una superficie a ampliar 27,156.07 m²), superficie de desplante 13,726.61 m² y área libre 5,888.43 m². -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio 0005/2017, vigente al 08 de junio de 2020, para un proyecto de ampliación de obra nueva de 11 niveles y 3 sótanos, para una superficie total por construir 100,235.62 m² (superficie existente 74,860.02 m² y una superficie a ampliar 25,375.60 m²), superficie de desplante 13,726.61 m² y área libre 5,888.43 m². -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57789-151SAAG15 de fecha de expedición 19 de agosto de 2015. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 52544-151GUC16 de fecha de expedición 23 de agosto de 2016. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2561-151VEPA17 de fecha de expedición 19 de enero de 2017. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 133-151AGAG18 de fecha de expedición 09 de enero de 2018. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1092/17 de fecha de expedición 06 de julio de 2017. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1005/2015 de fecha de expedición 06 de agosto de 2015. -----
- 3 memorias descriptivas y planos arquitectónicos del proyecto. -----

Asimismo, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, mediante escrito de fecha 20 de abril de 2018, presento copia simple de los siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo C, folio 004/2016, vigente al 15 de julio de 2019, para el proyecto de 107 viviendas en 7 y 8 niveles, superficie total por construir 18,921.65 m² (superficie de construcción sobre nivel de banquetas 10,208.20 m² y superficie de construcción total bajo nivel de banquetas 8,713.45 m²), superficie de desplante 1,755.74 m² y área libre 8,438.26 m². -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67824-15VEJO15. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0876/2017, de fecha de expedición 21 de junio de 2017. -----
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos del proyecto. -----

Adicionalmente, a efecto de corroborar la documentación referida, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero,



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para los predios objeto de denuncia; quien proporcionó copia de dichos documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por los representantes legales de los propietarios de los predios, adicionalmente, proporcionó copia simples de las siguientes documentales para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo C, folio 003/2017, vigente al 22 de marzo de 2020, para el proyecto de ampliación y modificación de 307 viviendas en 5,6,7 y 9 niveles, superficie total por construir 26,355.57 m² (superficie de construcción bajo nivel de banquetta 8,020.57 m² y superficie de construcción total bajo nivel de banquetta 18,355.00 m²), para al final contar con una superficie de construcción total 45,277.22 m² (superficie de construcción existente 18,921.65 m² (primera Manifestación de Construcción) y superficie de construcción de ampliación 26,355.57 m²), superficie de desplante 4,384.36 m² y área libre 5,809.64 m². -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0782/2015, de fecha de expedición 29 de mayo de 2015. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 2707-151VEJO17, de fecha de expedición 27 de enero de 2017. -----
4. Memoria descriptiva y planos arquitectónicos. -----

Ahora bien, como se refirió en el apartado anterior, al tratarse de dos proyectos distintos, se analizaron cada uno por separado: -----

A) Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.

Del análisis realizado al Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio 0005/2017, vigente al 08 de junio de 2020, y a las documentales anexas al mismo, se desprende la siguiente tabla de superficies: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

	Superficie del predio m ²	Área libre	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción m ² (Cuantificable)	Niveles	Viviendas
Zonificación de acuerdo al PDDU- GAM	19,615.04	5,884.51	13,730.61	54,922.11	4	594
CUZUS folio 2561- 151VEPA17, de fecha de expedición 19 de enero de 2017 (contiene el polígono de actuación)	19,615.04	5,884.51	13,730.53	54,922.11	11	—
RMC Tipo C folio 0005/2017 de fecha 08 de junio de 2017 (ampliación)	19,615.04	5,888.43	13,726.61	54,582.19	11	241
Planos del proyecto arquitectónico	19,658.50	5,965.72	13,692.78	57,928.95	11	241
Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico	19,615.00	5,888.43	13,726.61	54,582.19	11	241

De lo anterior se desprende que el proyecto constructivo cuenta con diferencias en la superficie del predio, área libre, superficie de desplante y la superficie de construcción cuantificable registrada en la manifestación de construcción este último de 54,922.11 m² y la proyectada en los planos arquitectónicos que es de 57,928.95 m², por lo que sobrepasa en 3,006.84 m² a la establecida en la zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

Por otro lado, la Norma de Ordenación General número 4 "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo", dispone que el área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno. -----

En relación con lo anterior, del análisis realizado a los planos arquitectónicos se identificaron las zonas en donde se localiza el área libre, misma que correspondía al 30.35% (5,965.72 m²) de la superficie del predio, la cual es mayor en un 0.35% (81.24 m²) a la que determina la zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

Sin embargo, en los últimos reconocimientos de hechos se advirtió que una de las zonas determinadas como área libre de acuerdo a los planos arquitectónicos, fue utilizada para desplantar parte del cuerpo constructivo de la plaza comercial; por lo que, a efecto de constatar las zonas destinadas como área libre en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta de la vista aérea del predio mediante el programa Google Earth, y se obtuvo la siguiente imagen: Ver imagen 6. -----

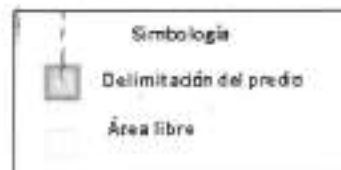


Imagen 6. Vista aérea del predio objeto de investigación, se observa que se realizan trabajos de construcción. (Fuente: Google Earth de fecha 29/03/19).

De lo anterior se concluye que la obra ejecutada es distinta al proyecto registrado, toda vez que cuenta con menos área libre a la que se proyectó. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)"

4. Del análisis realizado a los Planos Arquitectónicos claves ARQ-COM-03, ARQ-COM-04, ARQ-COM-05 y ARQ-COM-06, respecto a la planta comercio-sótano 1, planta baja, primer nivel y azotea, se advierte que el proyecto cuenta con una superficie de construcción cuantificable de 57,928.95 m², superficie de desplante 13,692.78 m² y superficie de área libre 5,965.72 (30.35%), por lo que dicho proyecto excede en 2,936.84 m² la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación.
5. La altura máxima permitida en la edificación es de 4 niveles de 14.4 m de altura para uso habitacional o 18 m de altura para otros usos, de conformidad con la zonificación aplicable y la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio", por lo que el proyecto al contar con una altura total de 46.50 metros no cumple con lo permitido.
6. Los niveles Sótano 1 y Nivel 1, que cuentan con 6 metros de altura de entre piso, así como el Nivel 2, que cuenta con 6 metros y 13.50 metros de altura de entre piso, exceden la altura máxima de entrepiso de 4.5 metros para uso no habitacional establecida en la Norma General de Ordenación Número 7.

"(...)"

Asimismo, el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio número folio 0005/2017, se encuentra al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2561-151VEPA17 y éste emitido con base en dictamen para la constitución del polígono de actuación número SEDUVICGDAU/D-POL/055/2016, emitido mediando error, por los razonamientos vertidos en el apartado anterior, consecuentemente dicho Registro se encuentra emitido mediante error y en contravención a las disposiciones normativas. -----

Por todo lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar el motivo de la colocación de sellos de suspensión en el



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

inmueble investigado, así como el estado que guarda el procedimiento, asimismo ordenar la reposición de los sellos de estos. -----

Al respecto, dicha Unidad Administrativa informó que en fecha 6 de junio de 2018 ejecutó orden de visita de verificación en materia de construcción con número de procedimiento SV/INVEA/CYE/105/2018, a la cual recayó Resolución Administrativa de fecha 07 de febrero de 2019, en la que se determinó entre otras cosas, imponer estado de clausura, mismo que fue levantado mediante proveído de fecha 18 de abril de 2019, subsanó lo ordenado en la resolución; asimismo, informó que cuenta con otro procedimiento administrativo, en el cual se ejecutó orden de visita de verificación de protección civil de fecha 19 de enero de 2019, al término de la visita se colocaron sellos de suspensión temporal de actividades, de igual forma, por acuerdo de fecha 18 de abril de 2019 se ordenó el levantamiento definitivo de los sellos de suspensión de protección civil, estando pendiente de emitir Resolución Administrativa. -----

Por otro lado, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advirtió que los trabajos de construcción concluyeron y se observó que en los accesos a las torres no contaban con los sellos de suspensión, constatados anteriormente; asimismo las torres se encuentran parcialmente habitadas -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si emitió Autorización de Uso y Ocupación. Quien informó que recibió Aviso de terminación de obra con número de folio ATOC 004/2018, para la manifestación de Construcción tipo "C" folio 0007/2016, del cual se hizo la revisión de la documentación contenida, a lo cual generó un oficio de prevención número DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/3553/2018, en la cual se indicaron inconsistencias o faltantes de documentales, entre las cuales sobresale la ausencia del oficio de liberación de las medidas de integración urbana y ambiental, indicadas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, así pues al no haber subsanado favorablemente las observaciones indicadas en dicho oficio, referente a la Manifestación de Construcción tipo "C" folio 0007/2016, mediante el oficio número DGAM/DGODU/DGODU/SLIU/3553/2018, se dio por no presentada la solicitud de trámite, por lo que el predio ubicado en Avenida Acueducto número 650, no cuenta con Autorización de uso y ocupación. -----

En consecuencia, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), toda -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

vez que se constató la conclusión y ocupación de la plaza comercial y las torres de departamentos, sin contar con Autorización de Uso y Ocupación, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio 0005/2017, por lo que incumple los artículos 1º y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; asimismo, es fruto de un acto viciado, toda vez que fue registrado al amparo del Certificado emitido con base en el Dictamen del Polígono de Actuación emitido mediante error. -----

Por lo que, corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, concluir conforme derecho el procedimiento administrativo en materia de protección civil, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, valorar instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción, a efecto de corroborar que el área libre corresponda a la establecida con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y por cuanto hace a contar con Autorización de Uso y Ocupación en el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; asimismo, en términos de lo dispuesto en el artículo 248 fracción VII y VIII, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio 0005/2017, por incumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y ser producto de un acto viciado. -----

B) Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero.

Del análisis realizado a las documentales vigentes del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio 0003/2017, vigente al 22 de marzo del 2020, se desprende la siguiente tabla de superficies: ---



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

	Superficie del predio m ²	Área libre	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción m ² (Cuantificable)	Niveles	Viviendas
Zonificación de acuerdo al PDDU-GAM	10,194	3,058.20	7,135.80	28,543.20	4	309
CUZUS folio 2707- 151VEJO17, de fecha de expedición 27 de enero de 2017 (con base en un polígono de actuación)	10,194	5,809.64	4,384.36	28,543.20	9	308
RMC Tipo C folio 0003/2017 de fecha 22 de marzo de 2017 (ampliación)	10,194	5,809.64	4,384.36	28,543.20	5, 6, 7 y 9	308
Planos del proyecto arquitectónico	10,194	5,369.46	4,824.54	28,543.20	9	308
Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico	10,194	5,369.46	4,824.54	28,543.20	7 y 8	308

De lo anterior se desprende que las superficies registradas en la Manifestación de Construcción se adecuan a las permitidas por la zonificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, sin embargo, se advierte que la memoria descriptiva contempla la altura de las torres de entre 7 y 8 niveles, pero en la Manifestación se registró la altura de 9 niveles al igual que en los planos, aunado que el registro no se encuentra vigente, y se desconoce si cuenta con prórroga al mismo.

Aunado a lo anterior, el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio número folio 0003/2017, se encuentra al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2707-151VEJO17 y éste emitido con base en dictamen para la constitución del polígono de actuación número DGDU/D-POL/001/2014, emitido mediando error, por los razonamientos vertidos en el apartado de Desarrollo Urbano, en consecuencia, consecuentemente,



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y

Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

dicho Registro se encuentra emitido mediante error y en contravención a las disposiciones normativas. -----

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que instauró dos procedimientos administrativos al inmueble ubicado en Calle Cienfuegos número 1077, uno en materia de construcción ejecutado en fecha 27 de diciembre de 2018, procedimiento administrativo en el que una vez que se agote la etapa procedimental correspondiente, se emitirá resolución administrativa que en derecho corresponda; asimismo, otro en materia de protección civil ejecutado en fecha 21 de enero de 2019, procedimiento administrativo en el que una vez que se agote la etapa procedimental correspondiente, se emitirá resolución administrativa que en derecho corresponda. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los trabajos de construcción continuaron, toda vez que se observó el desplante de 2 cuerpos constructivos de 8 niveles en etapa de obra negra, asimismo se advirtió que 3 cuerpos constructivos se encuentran terminados y parcialmente habitados. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informará si cuenta con Autorización de Uso y Ocupación para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**. Al respecto, dicha Dirección informó que, con respecto al trámite de Aviso de Terminación para la Autorización de Uso y Ocupación, en el año 2018, se ingresó ante la Ventanilla Única de Trámites, la solicitud número de folio 003/2018, la cual se determinó en la resolución darle por NO PRESENTADO, toda vez que no presentaron documento que avale la liberación de todas y cada una de las condicionantes de Impacto Urbano y Ambiental, por lo que no cuenta con Autorización de Uso y Ocupación. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), por cuanto hace a contar con Autorización de Uso y Ocupación, en el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin respuesta. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

En conclusión, el inmueble edificado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción "C" folio 0003/2017, el cual cuenta con diferencias en cuanto al número de niveles registrados (9 niveles) y al proyectado en la memoria descriptiva (7 y 8 niveles), aunado que el registro no se encuentra vigente, y se desconoce si cuenta con prórroga al mismo; asimismo, es fruto de un acto viciado, toda vez que fue registrado al amparo del Certificado emitido con base en el Dictamen del Polígono de Actuación emitido mediante error.

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, en términos de lo dispuesto en el artículo 248 fracciones VII y VIII, realizar las acciones tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio 0003/2017, por incumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y ser fruto de un acto viciado.

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, concluir conforme derecho los procedimientos administrativos de verificación instaurados en materia de construcción y protección civil, valorar en la substanciación la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría; asimismo realizar la visita de verificación en materia de construcción, por cuanto hace a contar con Autorización de Uso y Ocupación, en el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, así como Registro de Manifestación de Construcción vigente, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

4. En materia de Impacto Ambiental y derribo de arbolado

El artículo 46 fracciones XI y XVI de la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, dispone 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 los conjuntos habitacionales y Obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado, ni en el exterior se observaron esquilmos o tocones que indicaron que se realizó dicha actividad en ninguno de los predios objeto de investigación.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

Al respecto, quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero, presentó copia de las siguientes Autorizaciones en materia de Impacto Ambiental: -----

- SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2015, de fecha 13 de noviembre de 2015, para el proyecto "Vista Norte Fase 1", que consiste en la preparación del sitio, construcción y operación de un conjunto mixto de 3 niveles bajo nivel de banqueta y fracción del primer nivel sobre nivel de banqueta con una superficie de construcción total de 44,428.21 m². -----
- SEDEMA/DGRA/DEIA/011495/2016, de fecha 19 de octubre de 2016, para el proyecto "ENKASA Vista Norte Fase II", la ampliación de la Fase 1 amparada bajo la Resolución 1 número SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2015 y el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/010410/2016, el proyecto contempla la ampliación de 2 niveles sobre nivel de banqueta con una superficie de construcción de 27,461.06 m² y ampliación de la fracción B sobre nivel medio de banqueta con una superficie de construcción 838.77 m², la cual será destinada a locales comerciales. -----
- SEDEMA/DGRA/DEIA/001947/2017, de fecha 27 de febrero de 2017, para el proyecto "ENKASA Vista Norte Fase III", la ampliación que comprende la construcción de 4 edificios denominados Torre 100, Torre 200, Torre 300 y Torre 400, con uso de suelo habitacional sobre nivel de banqueta con una superficie de construcción de 25,375.60 m². -----

Por otro lado, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero, presento copia de la Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental con número de expediente DEIA-MG-1563/2014 SEDEMA/DGRA/DEIA/000085/2015, de fecha 12 de enero de 2015, para el proyecto denominado "Residencial Mozaiko Lindavista", consistente en la demolición de 3 inmuebles con una superficie total de construcción de 1,233.40 m² y posteriormente la construcción, operación y mantenimiento de 6 torres con diferentes altura que varían entre 6, 7 y 8 niveles que albergarán 308 departamentos, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 28,543.20 m². -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

En relación con lo anterior, a efecto de corroborar la documentación referida, esta Unidad Administrativa solicitó a la entonces la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con las autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental para cada uno de los predios objeto de denuncia; quien proporcionó copia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por los representantes legales de los propietarios de los predios denunciados. -----

Por cuanto hace al derribo de arbolado, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, Colonia Residencial Zacatenco, mediante la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/000085/2015, de fecha 12 de enero de 2015, se autorizó el derribo de 26 árboles y determinó realizar una restitución económica, así como el trasplante de 6 árboles, además de que el particular deberá presentar ante esa Unidad Administrativa, un proyecto de trasplante que cumpla con los parámetros técnicos de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012. -----

Asimismo, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, Colonia Residencial Zacatenco, mediante la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2015, de fecha 13 de noviembre de 2015, se autorizó el derribo de 70 árboles de las especies fresnos, pirul, tepozán, capulín, jacaranda guayabo y ficus, y el retiro de 16 árboles muertos y se determinó realizar una restitución física según los parámetros técnicos establecido en la Norma Ambiental NADF-006-RNAT-2012, de 73 individuos de la especie fresno y 350 individuos arbóreos los cuales deberán cumplir con lo establecido en la Normas Ambientales NADF-006-RNAT-2012 y NADF-006-RNAR-2004; asimismo, se determinó la viabilidad de trasplante de 10 árboles, en el que se determinó como medida de compensación el presentar dentro del Proyecto de Arquitectura de Paisaje, que se cumpla con los parámetros técnicos de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012. -----

Es importante señalar, que la Autorización en materia Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/001947/2017, de fecha 27 de febrero de 2017, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2561-151VEPA17 de fecha de expedición 19 de enero de 2017 emitido con base en el Polígono de Actuación el cual fue emitido mediante error. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

En conclusión, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, se emitió Autorización en materia Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2015, de fecha 13 de noviembre de 2015, en la cual se autorizó el derribo de 70 árboles y el retiro de 16 árboles muertos; asimismo, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, se emitió autorización SEDEMA/DGRA/DEIA/000085/2015, en el que se autorizó el derribo de 26 árboles y el trasplante de 6 árboles, no obstante, al ser emitido al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 68453-151MOCU14 de fecha de expedición 15 de septiembre de 2014, el cual se encuentra viciado de origen y resulta procedente realizar las acciones legales con la finalidad dejarlo sin efectos.

Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/001947/2017, de fecha 27 de febrero de 2017, toda vez que fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2561-151VEPA17 de fecha de expedición 19 de enero de 2017 para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**; así como, la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000085/2015, emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 68453-151MOCU14 de fecha de expedición 15 de septiembre de 2014, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, actos emitidos mediando error y en contravención a las disposiciones normativas.

5. En materia de Impacto Urbano (movilidad y factibilidad de servicios)

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que el Reglamento establecerá los casos en que se deba de llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En estos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio que determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en Distrito Federal (ahora Ciudad de México). La



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes. -----

De conformidad con el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, normatividad aplicable al momento de la emisión de los dictámenes referidos más adelante, el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Ambiental, tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y la compensación que corresponda; asimismo, el artículo 77 fracción I y III del citado Reglamento, establece que los proyectos de uso habitacional de diez mil o más metros cuadrados de construcción o los de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción, requieren Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental previo a ejecutarse. -----

Por otro lado, la Norma de Ordenación General número 19 "Estudio de Impacto Urbano", en sus fracciones I y III, disponen que para la obtención del Registro de Manifestación de Proyectos de Vivienda de más de 10,000 m² de construcción o proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) de más de 5000 m², es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, el artículo 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura. -----

Asimismo, la Ley de Movilidad del Distrito Federal en su artículo 53 refiere que El estudio del impacto de movilidad tiene por objeto que la Secretaría evalúe y dictamine las posibles influencias o alteraciones generadas por la realización de obras y actividades privadas dentro del territorio del Distrito Federal, sobre los desplazamientos de personas y bienes, a fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana, propiciar el desarrollo sustentable del Distrito Federal, así como asegurar su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y

Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa General de Desarrollo Urbano y los principios establecidos en esa Ley. -----

Así también, el Reglamento de la Ley de Movilidad del Distrito Federal, establece en su artículo 35 que la construcción de obra nueva, ampliación y/o reforma de obras privadas que estarán obligadas a la manifestación de estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades son las de uso habitacional plurifamiliar mayor a diez viviendas en cualquier ubicación incluyendo las que se localicen frente a una vía primaria y las de uso no habitacional con superficie mayor a 250 m². -----

En este sentido, toda vez que los proyectos a ejecutarse en ambos predios prevén superficies totales de construcción de 54,922.11m² (S.N.B) para uso Habitacional Mixto esto en **Avenida Acueducto número 650** y del 28,543.20m² (S.N.B) para uso de Habitacional en el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, los responsables de la obra se encuentran obligados a la tramitación del Dictamen de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, se analiza el Estudio de Impacto Urbano de cada uno de los proyectos: -----

A) Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero

Al respecto, la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/3406/2017 DGAU.17/DEIU/M-005/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, para el proyecto constructivo referido, condicionado al cumplimiento de las medidas necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar, las cuales consisten en lo siguiente: -----

“(...) B. EN MATERIA DE MOVILIDAD



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y

Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

1) Mediante oficio Ref.:SEMOVI/SSDM/DGIDM/DGPM/SDP/0697/2017, de fecha 24 de abril de 2017, la Dirección General de Investigación y Desarrollo de Movilidad, adscrita a la Secretaría de Movilidad, señaló lo siguiente:

"... esta Dirección General **RATIFICA** la **OPINIÓN FAVORABLE CONDICIONADA** emitida con oficio SEMOVI/SSDM/DGIM/DGPM/SDP/0575/2016), de fecha 20 de julio de 2016,...en lo que respecta EXCLUSIVAMENTE A VIALIDAD-MOVILIDAD:

Por lo que se ratifica las medidas de integración contenida en el Dictamen de Impacto Urbana multicitado y se adiciona:

"...5.-Conforme a las propuestas contenidas en el plano de Medidas de Integración Urbana MIU-01, en coordinación con la Subsecretaría de Control de Tránsito y la Secretaría de Movilidad, determinar la procedencia de implementación de doble sentido de circulación en la calle Cienfuegos del tramo de la calle Moyobamba a Calzado Ticomán... (...)

(...) C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

1) Mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1020244/2017, de fecha 03 de abril de 2017, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones, adscrita a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, **determinó que se ratifican las medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación)**, indicadas en el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1049417/2016, de fecha 22 de agosto de 2016, las cuales fueron notificadas (...), mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DOU/21856/2016, de fecha 26 de septiembre de 2016.

Este Órgano Desconcentrado, no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y de Mitigación al interior del predio, ya mencionadas. Así como se indica en la Carta Compromiso, enviada por el (...) Representante Legal del proyecto, por lo que se solicita que estén sean realizadas de conformidad con el artículo 302 séptimo párrafo del Código Fiscal del Distrito Federal vigente, que a la letra dice:



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y

Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

"Artículo 302...

Los Desarrolladores podrán solicitar al Sistema de Aguas que el monto de los aprovechamientos a que se hace mención en el párrafo que antecede pueda ser cubierto directamente mediante la realización de la obra de reforzamiento hidráulico que se requieran para la prestación del servicio. El Sistema de Aguas determinará la procedencia o no de dicha solicitud; en su caso, definirá y supervisará la naturaleza y especificaciones técnicas de dicha obra de conformidad con los lineamientos que para tal efecto emita. Si optan por la realización de obra de reforzamiento hidráulico y el monto neto de esta resulta menor al del cálculo de los aprovechamientos, la diferencia se enterará a la Tesorería..." (Sic). (...).*

B) Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero

Para la obra que se realiza en el predio ubicado en Calle Cienfuegos número 1077, la misma Secretaría emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/7455/2015 DGAU.17/DEIU/016/2015, de fecha 15 de abril de 2015, considerando el cumplimiento de las medidas necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar, las cuales consisten en lo siguiente:

"(...) B. EN MATERIA DE MOVILIDAD

1) *Instalar y/o reprogramar los semáforos, colocar señalización horizontal y vertical, preventiva, restrictiva e informativa de servicios y destinos, restaurar guarniciones y superficies de rodamiento, en las siguientes intersecciones:*

- *Avenida Acueducto y Cienfuegos*
- *Cienfuegos y Moyobamba*
- *Calz. Ticomán y Cienfuegos*
- *Calz. Ticomán y Moyobamba*
- *Bello Horizonte y Molledo*
- *Av. Acueducto y Rioja*



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

2) Contar con área de acumulación vehicular dentro del predio, mínimo de 3 cajones para no interferir con la vialidad.

3) El acceso vehicular al inmueble deberá contar con carriles separados, debidamente señalados para la entrada y salida de los vehículos, cumpliendo con las especificaciones que para el caso señale la normatividad vigente.

4) Estudio y propuesta para instalación de ciclovía, debiendo seguir todas las especificaciones y Términos de Referencia dados por la Secretaría de Movilidad y Autoridad del Espacio Público. Las especificaciones serán complementadas en mesas de trabajo interinstitucionales convocadas por esta Secretaría, a través de la Dirección General de Administración Urbana.

5) De conformidad con lo señalado en el oficio Ref. DPV-1453-2014, de fecha 16 de diciembre de 2014, la Dirección General de Planeación y Vialidad, adscrita a la Secretaría de Movilidad:

1. "Realizar al pago correspondiente por aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, de conformidad con lo establecido en el artículo 301, inciso a), del Código Fiscal del Distrito Federal vigente...

(...)

11. El promotor deberá desarrollar a su costo y cargo las **Medidas de Integración Urbana** establecidas en el estudio de referencia (...) debiendo presentarse en un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores a la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Correspondiente ante la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad, para proporcionarles los **Términos de Referencia**, de los estudios que a continuación se mencionan:

1. **Elaboración de Estudio de Movilidad y proyecto ejecutivo del corredor** denominado "**Calzada Ticomán (Eje 6 Norte)**" en el tramo correspondiente de la Calle Juan de Dios Batiz a la lateral poniente de Av. Insurgentes Norte.

2. **Elaboración de Estudio de Movilidad y proyecto ejecutivo del corredor** denominado "**Cienfuegos**" en los tramos comprendido de Acueducto de Guadalupe a Cplz. Ticomán (Eje 6 Norte).

Asimismo, para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes, se requiere realizar las propuestas denominadas **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA REGIONAL**, siendo las siguientes:



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y

Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

A. **Elaboración de Estudio Integral de Movilidad para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad**, incluyendo identificación de la problemática de la vialidad, diagnóstico, así como propuestas de solución del polígono denominado "Residencial Zacatenco".

Las acciones establecidas en el inciso "A" se realizarán de los aprovechamientos correspondientes al pago del mencionado artículo (...)

(...) **C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE**

1) De conformidad con lo señalado en el oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1068042/2014, de fecha 11 de diciembre de 2014, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a través de la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones:

"...Se deberá cumplir con todas las Medidas de Integración Urbana (...) establecidas en el Convenio de Coordinación que celebran el Representante Legal y/o Propietario del desarrollo y esté órgano Desconcentrado, bajo el amparo de los Lineamientos para el pago de Aprovechamiento establecidos en el Artículo 302 del Código Fiscal del Distrito Federal vigente, mediante la realización de las Obras de Reforzamiento Hidráulico que se requieran para la prestación de los servicios públicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje (...)". -----

En cuanto la movilidad, esta Subprocuraduría solicitó a la Subsecretaría de Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, copia de los oficios SEMOVI/SSDM/DGIDM/DGPM/SDP/0697/2017 y DPV-1453-2014, así como informar si se han dado cumplimiento a las condicionantes impuestas en dicho oficio y si dichas condicionantes impuestas minimizarán la afectación vial que pudiera ocasionar la entrada en funcionamiento del desarrollo y el centro comercial. Al respecto, dicha Subsecretaría proporcionó copia de dichos oficios, asimismo no cuenta con la información solicitada respecto al cumplimiento de las condicionantes impuestas. -----

Así mismo, con la finalidad de conocer si los proyectos constructivos denunciados cuentan con factibilidad de Servicios, esta Subprocuraduría solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si fueron emitidos dictámenes positivos de Factibilidad de Servicios. Al respecto, dicha Unidad Administrativa, informó que no cuenta con antecedentes del trámite de Factibilidad de Servicios, sin embargo de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, la solicitud de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México,



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

emitió opiniones hidráulicas en sentido condicionado a llevar a cabo obras de reforzamiento hidráulicas y sanitarias, las cuales se señalan a continuación: -----

- Para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, cuenta con oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1020244/2017, de fecha 03 de abril de 2017. -----
- Para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, cuenta con oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1026284/2015, de fecha 22 de mayo de 2015. -----

Sin embargo, con el objeto de determinar los impactos acumulados que generaría los proyectos en la zona, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

- El Proyecto "Visita Norte" ubicado en Avenida Acueducto número 650, tendrá un total de 241 departamentos, por lo que se incrementará una población de 819.41 habitantes. Mientras que el proyecto "Mosaiko" ubicada en Calle Cienfuegos número 1077, tendrá un total de 380 departamentos, los que incrementarán una población de 2,859.4 habitantes.
- En su conjunto ambos proyectos demandarán al día un volumen de 727,060 l/día de agua, al año equivale en su conjunto a un volumen de 265,376.73 l/año de agua.
- En caso de implementar la superficie disponible de ambos proyectos para la captación de agua pluvial podrían capturar un volumen total de 5,727,070 l/año de agua pluvial, que equivale al 2.16% del volumen de agua que requieren ambos proyectos. La sola propuesta de captación de agua pluvial de ambos proyectos no es suficiente para garantizar de manera sustentable la aportación de este servicio. Es necesario que el Sistema de Agua de la Ciudad de México fundamente en base al mapa de factibilidad de la Delegación Gustavo A. Madero, la opinión favorable para ambos proyectos de manera integral.
- Debe analizarse de manera integral el impacto de movilidad que ya que ambos proyectos tienen acceso a la Calle Cienfuegos, se estima que en su conjunto incrementarán la circulación de 1,615 vehículos en el entorno, el cual tienen intersecciones conflictivas en Avenida Acueducto y Avenida Ticoman.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

(...)"

En razón de lo anterior, se considera que si bien los Estudios de Impacto Urbano Positivos número SEDUVI/DGAU/3406/2017 DGAU.17/DEIU/M-005/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650** y el número SEDUVI/DGAU/7455/2015 DGAU.17/DEIU/016/2015, de fecha 15 de abril de 2015, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, establecen como medida de integración urbana, entre otros, en materia de agua y drenaje, y movilidad el cumplimiento a la realización de las obras de Reforzamiento Hidráulico, lo cierto es que los proyectos que se llevan a cabo en los predios motivo de la denuncia, no cuentan un análisis integral del impacto que generaran ambas obras a la zona en el que se desarrollan en materia tanto de factibilidad de servicios como de movilidad. -----

En conclusión, el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3406/2017 DGAU.17/DEIU/M-005/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, emitido con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2707-151VEJO17, de fecha de expedición 19 de enero de 2017, actos emitidos mediante error. -----

Asimismo, para el predio ubicado en Calle **Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/7455/2015 DGAU.17/DEIU/016/2015, de fecha 15 de abril de 2015, que se emitió al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 68453-151MOCU14, de fecha de expedición 15 de septiembre de 2019, actos emitidos mediando error. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3406/2017 DGAU.17/DEIU/M-005/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero** y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/7455/2015 DGAU.17/DEIU/016/2015, de fecha 15 de abril de 2015, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

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 realizó 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. A los predios ubicados en **Calle Cienfuegos número 1077 y Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, les corresponde la zonificación **HM/4/30/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "A": alta, una vivienda a cada 33 m2).
2. El predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, se localiza en el Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
3. El predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, cuenta con dictamen técnico en área de conservación patrimonial el cual fue emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y cuenta con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia; asimismo el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, se localiza fuera del área de conservación patrimonial.
4. Durante los reconocimientos de hechos, se constató que en el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, se realizaron actividades de construcción de 4 torres que se desplantan sobre un cuerpo constructivo de 2 niveles, en el cual se encuentra en operación una plaza comercial; asimismo, en el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, se observó un predio delimitado por un zaguán y enrejado, en el que se desplantaron 4 torres de 8 niveles, actualmente continúan los trabajos de construcción de una última torre de departamentos. En los últimos reconocimientos de hechos, se advirtió que, en ambas construcciones, se encuentran parcialmente habitadas.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

5. El predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, cuenta con los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2930/2015, de fecha 25 de noviembre de 2015; SEDUVI/CGDAU/DPCU/0488/2017, de fecha 15 de febrero de 2017 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0956/2017, de fecha 30 de marzo de 2017, los cuales son fruto de un acto viciado, toda vez que se emitieron con base en el Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDU/D-POL/055/2016, el cual fue emitido mediante error. -----
6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, con la finalidad de dejar sin efectos los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2930/2015, de fecha 25 de noviembre de 2015; SEDUVI/CGDAU/DPCU/0488/2017, de fecha 15 de febrero de 2017 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0956/2017, de fecha 30 de marzo de 2017, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**. -----
7. Los predios ubicados en **Avenida Acueducto número 650 y Calle Cienfuegos número 1077**, se encuentran fuera de las áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo, no son susceptibles de aplicación de los polígonos de actuación, de conformidad con el Programa General de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, por tanto los dictámenes para la constitución de polígonos de actuación números SEDUVI/DGDU/D-POL/055/2016 y DGAU/D-POL/001/2014, se encuentran emitidos mediante error por lo que resulta procedente realizar las acciones legales tendientes a dejarlos sin efectos de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones solicitadas en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, con la finalidad de dejar sin efectos los dictámenes para la Constitución del Polígono de Actuación números SEDUVI/DGDU/D-POL/055/2016, de fecha 28 de octubre de 2016, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero** y DGDU/D-POL/001/2014 de fecha 20 de agosto de 2014, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

9. El predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial y cuenta con dictamen técnico en área de conservación patrimonial emitido por la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para llevar a cabo el proyecto de ampliación y modificación, de plaza comercial y 4 torres para 241 departamentos en 6, 7, 8 y 9 niveles; asimismo el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, se localiza fuera del área de conservación patrimonial. -----
10. La obra ejecutada en Avenida **Acueducto número 650**, no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio 0005/2017, por lo que incumple los artículos 1º y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; asimismo, es fruto de un acto viciado, toda vez que fue registrado al amparo del Certificado emitido con base en el Dictamen del Polígono de Actuación emitido mediante error. -----
11. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, concluir conforme derecho el procedimiento administrativo en materia de protección civil, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
12. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, valorar instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción, a efecto de corroborar que el área libre corresponda a la establecida con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y por cuanto hace a contar con Autorización de Uso y Ocupación en el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; asimismo, en términos de lo dispuesto en el artículo 248 fracción VII y VIII, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio 0005/2017, por incumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y ser producto de un acto viciado. ---
13. La obra que se ejecuta en **Calle Cienfuegos número 1077**, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción "C" folio 0003/2017, el cual cuenta con diferencias en cuanto al número de niveles registrados (9 niveles) y al proyectado en la memoria descriptiva (7 y 8 niveles), aunado que el registro no se encuentra vigente, y se desconoce si cuenta con



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

prorroga al mismo; asimismo, es fruto de un acto viciado, toda vez que fue registrado al amparo del Certificado emitido con base en el Dictamen del Polígono de Actuación emitido mediante error.

14. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, en términos de lo dispuesto en el artículo 248 fracciones VII y VIII, realizar las acciones tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio 0003/2017, por incumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y ser fruto de un acto viciado. ---
15. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, concluir conforme derecho los procedimientos administrativos de verificación instaurados en materia de construcción y protección civil, valorar en la substanciación la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría; asimismo realizar la visita de verificación en materia de construcción, por cuanto hace la contar con Autorización de Uso y Ocupación, en el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, así como Registro de Manifestación de Construcción vigente, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. ---
16. El predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, cuenta con la Autorización en materia Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/001947/2017, de fecha 27 de febrero de 2017, emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2561-151VEPA17 de fecha de expedición 19 de enero de 2017, emitido con base en el Polígono de Actuación el cual fue emitido mediante error. ---
17. Para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650**, se emitió Autorización en materia Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2015, de fecha 13 de noviembre de 2015, en la cual se autorizó el derribo de 70 árboles y el retiro de 16 árboles muertos; asimismo, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077**, se emitió autorización SEDEMA/DGRA/DEIA/000085/2015, en el que se autorizó el derribo de 26 árboles y el trasplante de 6 árboles, no obstante, al ser emitido al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 68453-151MOCU14 de fecha de expedición 15 de septiembre de 2014, el cual se encuentra viciado de origen y resulta procedente realizar las acciones legales con la finalidad dejarlo sin efectos. ---



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y
Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404**

18. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/001947/2017, de fecha 27 de febrero de 2017, toda vez que fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2561-151VEPA17 de fecha de expedición 19 de enero de 2017 para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**; así como, la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000085/2015, emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 68453-151MOCU14 de fecha de expedición 15 de septiembre de 2014, para el predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, actos emitidos mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----
19. El predio ubicado en Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3406/2017 DGAU.17/DEIU/M-005/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, emitido con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2707-151VEJO17, de fecha de expedición 19 de enero de 2017, actos emitidos mediante error. -----
20. El predio ubicado en **Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero**, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/7455/2015 DGAU.17/DEIU/016/2015, de fecha 15 de abril de 2015, que se emitió al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 68453-151MOCU14, de fecha de expedición 15 de septiembre de 2019, actos emitidos mediando error. -----
21. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3406/2017 DGAU.17/DEIU/M-005/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, para el predio ubicado en **Avenida Acueducto número 650, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía Gustavo A. Madero** y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/7455/2015 DGAU.17/DEIU/016/2015, de fecha 15 de abril de 2015, para el predio



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2018-1282-SOT-535 y

Acumulado PAOT-2019-995-SOT-404

ubicado en Calle Cienfuegos número 1077, Colonia Residencial Zacatenco, Alcaldía
Gustavo A. Madero.

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

RESUELVE

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 de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y a la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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 por duplicado el Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WRB/IHG