



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4554-SOT-1676
Y acumulado PAOT-2019-4583-SOT-1685

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 2020

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 I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4554-SOT-1676 y acumulado PAOT-2019-4583-SOT-1685, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 11 y 12 de noviembre de 2019, dos 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Sara número 4563, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 26 de noviembre y 03 de diciembre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante 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, y 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, y el Reglamento de Construcciones, todas las anteriores para la Ciudad de México.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z); por la Norma de Vialidad del tramo Avenida Centenario a Avenida Río Consulado (Círculo interior) sobre la Avenida Ferrocarril Hidalgo HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas se calcula dividiéndola superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie mínima de vivienda



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4554-SOT-1676
Y acumulado PAOT-2019-4583-SOT-1685

definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, donde el uso de suelo para publicidad y venta de bienes raíces se encuentra permitido.

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 cuerpos constructivos con características físicas de almacén, cuenta con 2 frentes, sobre Avenida Sara, en uno de los cuerpos constructivos se observó un letrero con la leyenda “(...) PROYECTO CONJUNTO HABITACIONAL VISTA SARA (...) CUMPLIMIENTO AL ART. 92 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO (...)”; sobre el frente de Avenida Ferrocarril Hidalgo se observa que una de las edificaciones es ocupada para publicitar y realizar la venta de departamentos de la obra que se construye en el predio colindante; (ver imagen 1 y 2).



Imagen 1: Fuente PAOT Reconocimiento de Hechos 07 de enero de 2020, se observa inmueble preexistente conformado por 3 cuerpos constructivos



Imagen 2: Fuente PAOT Reconocimiento de Hechos 07 de enero de 2020, se observa la publicidad y venta de departamentos, en el frente sobre Avenida Ferrocarril Hidalgo

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; mediante escrito de fecha 7 de enero de 2020, una persona que se ostentó como apoderado del propietario del inmueble, manifestó que en el inmueble no se realizan actividades de construcción, toda vez que los permisos se encuentran en trámite para el desarrollo de un proyecto habitacional, así también, informó que únicamente cuenta con las siguientes documentales:

- Contrato de comodato.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42106-151VAAN19 de fecha 28 de octubre de 2019.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4554-SOT-1676
Y acumulado PAOT-2019-4583-SOT-1685

El Certificado antes referido, se emitió con aplicación de la Norma de Vialidad que le concede la zonificación **HM/6/30/Z** y certifica el aprovechamiento para la construcción de un proyecto constructivo de **6 niveles** sobre nivel medio de banqueta, en una **superficie de desplante de 2,260.02 m²**, área libre de **645.72 m²**, con una **superficie máxima de construcción sobre nivel medio de banqueta de 13,560.12 m²**.

Es importante referir que dicho Certificado, se encuentra en procesos de digitalización en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; no obstante se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18281-151OLOUR18 de fecha 04 de abril de 2018, con los mismos aprovechamientos antes descritos.

Respecto al uso del suelo, se tiene que las actividades de publicidad y venta de departamentos en una de las edificaciones existentes, se encuentran permitidas de conformidad con la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero.

2.- En materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, para construir una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos **debe registrar la manifestación de construcción** correspondiente; por su parte el artículo 51 fracción III de dicho Reglamento establece que para construcciones de uso habitacional de más de **10,000 m²** o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, les corresponde tramitar **Registro de Manifestación de Construcción Tipo C**.

El artículo 86 fracción A, inciso I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que para **proyectos de vivienda de más de 10,000 m² de construcción**, se requiere **Dictamen de Impacto Urbano y/o Impacto Urbano Ambiental**, para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción.

Por su parte el artículo 6 fracción N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, dispone que **las obras de más de 10,000 m² de construcción** y se encuentren en suelo urbano, previo a la ejecución de trabajos, deberán obtener la **Autorización en materia de Impacto Ambiental**.

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 cuerpos constructivos con características físicas de almacén, durante la diligencia **no se constató la ejecución de trabajos de construcción** ni se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas respecto a los hechos que se investigan; mediante escrito de fecha 7 de enero de 2020, una persona que se ostentó como apoderado del propietario del inmueble, manifestó que en el inmueble **no se realizan actividades de construcción, toda vez que los permisos se encuentran en trámite para el desarrollo de un proyecto habitacional**.

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; al respecto, mediante el oficio número



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4554-SOT-1676
Y acumulado PAOT-2019-4583-SOT-1685

AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0003/2020, informó que no cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción en cualquier modalidad.

Adicionalmente, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó consulta en Internet, con el fin de obtener información respecto al inmueble de referencia, en la página <https://www.transparencia.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/5c5/c8b/ec3/5c5c8bec36b7a281155203.pdf>, identificando la **Resolución Administrativa de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General de fecha 07 de noviembre de 2018** con número de expediente DEIA-MG-1859/2018, emitida por la entonces Dirección General de Regulación Ambiental (hoy Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental) de la Secretaría del Medio Ambiente, para el predio en comento.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta en sus registros con Autorización en materia de Impacto Ambiental con folio de ingreso 09902/2018, expediente DEIA-MG-1859/2018, número SEDEMA/DGRA/DEIA/16039/2018, para el predio ubicado en Avenida Sara número 4563, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; mediante oficio DGEIRA/SAJAOC-SUB/00116/2020 de fecha 24 de enero de 2020, dicha Dirección General, envió a esta Subprocuraduría copia certificada de la Resolución Administrativa de referencia.

Del análisis de dicha documental, se desprende que fue emitida para el proyecto denominado "**Conjunto Habitacional Vive Sara**", el cual consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional desarrollado en un **edificio de 6 niveles** sobre nivel medio de banqueta, para albergar un total de **182 departamentos**, con una superficie de **construcción sobre nivel medio de banqueta de 13,552.41 m²**, desplantado en una superficie de 2,250.95 m². Dicha Autorización perdió su vigencia el 5 de diciembre de 2019.

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa y hasta la emisión del presente instrumento, en el predio objeto de investigación no se realizan actividades de construcción; sin embargo se tiene documentado la presunción de que se ejecutara un proyecto habitacional con una superficie máxima de construcción que rebasará los 10,000 m²; por lo que el desarrollador estará obligado a cumplir con sus obligaciones ambientales y territoriales, y deberá tramitar Manifestación de Impacto Urbano emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente y Dictamen de Factibilidad de Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, todas de la Ciudad de México, previo a ingresar la Manifestación de Construcción Tipo C ante la Alcaldía Gustavo A. Madero.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, para el predio objeto de denuncia, ante el ingreso de la Manifestación de Construcción y su registro, corrobore por la magnitud de la obra que cumpla con todos los permisos y autorizaciones, que le establece la normatividad ambiental y territorial; a fin de prevenir, minimizar y compensar los efectos adversos que se podrían generar por la magnitud del proyecto en su etapa de preparación, construcción y operación.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Avenida Sara número 4563, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z); por la Norma de Vialidad del tramo Avenida Centenario a Avenida Río Consulado (Círculo interior) sobre la Avenida Ferrocarril Hidalgo HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas se calcula dividiéndola superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie mínima de vivienda definida por el proyecto).

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 18281-151OLUR18, expedido en fecha 04 de abril de 2018, con aplicación de la Norma de Vialidad que le concede la zonificación HM/6/30/Z, para el aprovechamiento de una superficie de desplante de 2,280.12 m² (70%), área libre de 977.19 m² (30%) y superficie máxima de construcción de 13680.74 m².

- Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 3 cuerpos constructivos con características físicas de almacén, cuenta con 2 frentes, sobre Avenida Sara, en uno de los cuerpos constructivos se observó un letrero con la leyenda “(...) PROYECTO CONJUNTO HABITACIONAL VISTA SARA (...) CUMPLIMIENTO AL ART. 92 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO (...)”; sobre el frente de Avenida Ferrocarril Hidalgo se observa que una de las edificaciones es ocupada para publicitar y realizar la venta de departamentos de la obra que se construye en el predio colindante, no se constató la ejecución de trabajos de construcción, ni se observó letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción.
- En el predio objeto de denuncia se tiene contemplado la ejecución del proyecto denominado “Conjunto Habitacional Vive Sara”, presuntamente conformado por un edificio de 6 niveles sobre nivel medio de banqueta, 182 departamentos y superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 13,552.41 m².
- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, ante el ingreso de Manifestación de Construcción Tipo C y su registro, corrobore que el proyecto cumpla con todos los permisos y autorizaciones que establece la normatividad ambiental y territorial, toda vez podría rebasar los 10,000 m², por lo que estaría obligado a tramitar Manifestación de Impacto Urbano emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente y Dictamen de Factibilidad de Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, todas de la Ciudad de México; a fin de prevenir, minimizar y compensar los efectos adversos que se podrían generar por la magnitud de la obra en su etapa de preparación, construcción y operación.
- En uno de inmuebles preexistentes se realiza las actividades de publicidad y venta de departamentos, uso de suelo permitidos de conformidad con la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4554-SOT-1676
Y acumulado PAOT-2019-4583-SOT-1685

resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

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

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

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

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero.

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

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

JANC/IGP/RCV