

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 MAR 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 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-2015-2067-SOT-802 y acumulados PAOT-2016-108-SOT-34 y PAOT-2016-1733-SOT-666, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 31 de julio de 2015 y 13 de enero, 23 de junio de 2016, tres personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y manejo de residuos sólidos), en el inmueble ubicado en Avenida Toluca números 479 y 481, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 31 de julio 2015, 19 de enero, 30 de junio y 23 de agosto de 2016.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y manejo de resudo solidos), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México.----

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

1.- En Materia de Desarrollo urbano (uso de suelo) y Construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, a los predios investigados les aplica las siguientes zonificaciones:-----



**Expediente: PAOT-2015-2067-SOT-802
y acumulados PAOT-2016-108-SOT-34
PAOT-2016-1733-SOT-666**

- Avenida Toluca 479: H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), así como HM/4/30 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), que le concedía la entonces vigente Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Avenida Toluca en su tramo L-M, donde el uso de suelo para centro comercial se encuentra permitido.-----
- Avenida Toluca 481: H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), así como HM/4/30 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), que le concedía la entonces vigente Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Avenida Toluca en su tramo L-M, donde el uso de suelo para centro comercial se encuentra permitido.-----

Por otro lado, los predios relacionados con los hechos denunciados cuentan con los siguientes Certificados: -----

1. Avenida Toluca 479: Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 3811-151GAJA13, expedido en fecha 13 de diciembre de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, en el que se certifica que al predio le aplica dos zonificaciones: H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre), AV (Área Verde) y HM/4/30 (Habitacional Mixto, niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Avenida Toluca en su tramo L-M, donde el uso de suelo para centro comercial se encuentra permitido.-----

Es importante señalar que respecto a la doble zonificación, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/0349/2014, de fecha 4 de junio de 2014, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó que al predio marcado con el número 479 de Avenida Toluca le corresponde en la totalidad de la superficie la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre) y por ende la zonificación HM/4/30 (Habitacional Mixto, niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Avenida Toluca en su tramo L-M, donde el uso de suelo para centro comercial se encuentra permitido.-----

2. Avenida Toluca 479: Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 96794-151GAJA14, expedido en fecha 10 de diciembre de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, así mismo se establece una superficie del predio de 7,759.37 m², con una superficie máxima de construcción en zonificación HM de 21,726,236 m².-----
3. Avenida Toluca 481: Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 96789-151GAJA14, expedido en fecha 10 de diciembre de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, se certifica la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, así mismo se establece una superficie del predio de 15,521.29 m², con una superficie máxima de construcción en zonificación HM de 43,459,612 m².-----



**Expediente: PAOT-2015-2067-SOT-802
y acumulados PAOT-2016-108-SOT-34
PAOT-2016-1733-SOT-666**

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio marcado con el número 479 de Avenida Toluca, se realizaron trabajos de construcción, consistentes en la edificación de 4 sótanos bajo nivel de banquetta. Así mismo, en el predio marcado con el número 481 de Avenida Toluca se realizó la construcción de un cuerpo de 2 niveles de altura en los cuales se observan locales comerciales.-----

Ahora bien, de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para los predios de mérito se cuenta con las siguientes documentales:-----

Avenida Toluca 479	Avenida Toluca 481
- Registro de Manifestación de Construcción AOC-1026-2015. para la construcción de un centro comercial en 2 niveles y 573 cajones de estacionamiento. - Memoria Descriptiva. - Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio 3862-2013. - Certificado Único de Zonificación de Uso Suelo 96794-151GAJA14. - Estudio de Mecánica de Suelos.	- Registro de Manifestación de Construcción AOC-936-2015. para la construcción de un centro comercial en 2 niveles y 573 cajones de estacionamiento. - Memoria Descriptiva. - Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio 4795-2013. - Certificado Único de Zonificación de Uso Suelo 96789-151GAJA14. - Estudio de Mecánica de Suelo.
Superficie del predio 7566 m ²	Superficie del predio 13623 m ²
Colindante con Área de Valor Ambiental "Barranca de Guadalupe"	No colinda con Área de Valor Ambiental

Por otro lado de las solicitudes de información realizadas tanto a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente , como a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México, se tiene lo siguiente:-

Avenida Toluca 479
- Dictamen de Daño Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011038/2016, de fecha 10 de octubre de 2016, para la construcción de 4 niveles bajo nivel medio de banquetta (estacionamiento y gimnasio) y 2 sobre nivel de banquetta para uso de locales comerciales, restaurantes, cines y oficinas con una superficie total de construcción de 25.851.85 m². - Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/21051/ 2015 DGAU.15/DEIU/058/2015, de fecha 09 de octubre de 2015, para la construcción de un Centro Comercial que constará de planta baja, locales comerciales y cine, con una superficie de 5.430 m² y planta alta con locales comerciales y oficinas con una superficie de 679.09 m², más 2,004.34 m² de gimnasio así como 4 sótanos con una superficie de 19,439.66 m².



Avenida Toluca 481

- No cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental
- Cuenta con Dictamen de Impacto Urbano, SEDUVI/GDAU/11709/2015, de fecha 06 de junio de 2015, para la construcción de centro comercial con oficinas, en una superficie total de construcción es de 9.993.60 m², en 2 niveles sobre nivel de banqueta.
- Cuenta con Dictamen de Daño Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002005/2016 de fecha 14 de marzo de 2016, consistente en la restructuración, rehabilitación y reutilización de un inmueble preexistente con una superficie total de construcción de 9.993.60 m².

Es importante señalar que los trabajos de construcción ejecutados en los predios relacionados con la presente investigación se iniciaron sin contar con la respectiva Autorización en Materia de Impacto Ambiental, razón por la cual a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió resolución administrativa en fecha 29 de febrero de 2016, en la que determinó imponer al responsable de los trabajos, las sanciones previstas en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, ejecutar visita de verificación en materia de construcción en ambos predios. Al respecto, la referida Dirección General informó lo siguiente: -----

- Respecto del predio ubicado en Avenida Toluca 479, cuenta con el expediente 464/UDVO/15, mismo que se encuentra concluido mediante resolución administrativa de fecha 29 de enero de 2016, en la cual se determina imponer como sanción la clausura Total Temporal, así como una multa por el 5% del valor total de los trabajos.-----
- Respecto del predio ubicado en Avenida Toluca 481, cuenta con el expediente 461/UDVO/15, mismo que se encuentra concluido mediante resolución administrativa de fecha 29 de enero de 2016, en la cual se determina imponer como sanción la clausura Total Temporal, así como una multa por el 5% del valor total de los trabajos.-----

No obstante lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior de ambos predios se realizaban trabajos de construcción, por lo que se solicitó a la referida Dirección General Jurídica informar las razones que motivaron el levantamiento de los sellos de clausura. Al respecto, dicha Dirección informó que no se ha ordenado el levantamiento del estado de clausura en ambos predios, por lo que realizaría un reconocimiento de hechos a fin de constatar que en el inmueble se respete el estado de clausura.-----

Es importante señalar que esta Subprocuraduría tuvo conocimiento de un accidente ocurrido al interior del inmueble ubicado en Avenida Toluca números 479, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón y que derivó en la suspensión de los trabajos de construcción, razón por la cual se solicitó a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Delegación Álvaro Obregón, informar los motivos de la suspensión de trabajos, así como las medidas de mitigación que se realizarían al interior



**Expediente: PAOT-2015-2067-SOT-802
y acumulados PAOT-2016-108-SOT-34
PAOT-2016-1733-SOT-666**

del predio, sin que la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta, por lo que corresponde a dicha Dirección realizar lo solicitado.-----

En razón de lo anterior, se colige que los trabajos realizados en los predios ubicados en Avenida Toluca 481 y Avenida Toluca 479, si bien contaron con Registro de Manifestación de Construcción, los mismos se realizaron sin contar previamente con Autorización de Materia de Impacto Ambiental, no obstante que posteriormente obtuvieron el respectivo Dictamen de Daño Ambiental.-----

Ahora bien la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, como ya fue señalado en párrafos anteriores, cuenta con 2 procedimientos de verificación en materia de construcción, mismos que se encuentran concluidos, en los cuales se determinó imponer como sanción la clausura Total Temporal, así como una multa por el 5% del valor total de los trabajos, estado de clausura que hasta la fecha prevalece, razón por la cual corresponde a la Dirección General Jurídica realizar las acciones endientes a efecto de que se respete el estado de clausura.-----

2.-En Materia Ambiental (derribo de arbolado) y disposición de residuos sólidos.

Por lo que respecta al derribo de arbolado, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios relacionados con los hechos denunciados, no se constató el derribo de arbolado, ni disposición inadecuada de residuos sólidos.-----

Ahora bien como ya fue mencionado en el apartado que antecede, por lo que respecta al predio ubicado en Avenida Toluca 479, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, es colindante con Colindante con Área de Valor Ambiental "Barranca de Guadalupe", razón por la cual se ubica en el supuesto de contar con Autorización en Materia de Impacto Ambiental, en términos de los artículos 46 fracción IV, incisos a) y c), de Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y concatenado con el artículo 6, inciso D) fracción I y II del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.-----

Por lo que respecta al predio ubicado en Avenida Toluca 479, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, como ya se mencionó, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción AOC-936-2015, para la construcción de un centro comercial en 2 niveles y 573 cajones de estacionamiento, con una superficie total de construcción 19,439.66 m², superficie, que ubica al proyecto en el supuesto de contar con Autorización en Materia de Impacto Ambiental en términos de los artículos 46 fracción XVI, de Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México.-----

No obstante lo anterior, es importante señalar que en el artículo 224 Bis de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, se establece que los promoventes de las obras o actividades que se hayan iniciado o realizado sin contar con la autorización en materia de Impacto Ambiental correspondiente, deberán presentar ante la Secretaría el Estudio de Daño Ambiental, con la finalidad de que se dictamine, el Estudio de Daño Ambiental.-----

Para tales efectos, si bien en primera instancia para ambos predios no se realizó el trámite de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, posteriormente la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que emitió los siguientes instrumentos:-----



**Expediente: PAOT-2015-2067-SOT-802
y acumulados PAOT-2016-108-SOT-34
PAOT-2016-1733-SOT-666**

Avenida Toluca 479

- Dictamen de Daño Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011038/2016, de fecha 10 de octubre de 2016, para la construcción de 4 niveles bajo nivel medio de banqueta (estacionamiento y gimnasio) y 2 sobre nivel de banqueta que albergara en su interior locales comerciales, restaurantes, cines y oficinas con una superficie total de construcción de 25.851.85 m².

Avenida Toluca 481

- Cuenta con Dictamen de Daño Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002005/2016 de fecha 14 de marzo de 2016, consistente en la restructuración, rehabilitación y reutilización de un inmueble preexistente con una superficie total de construcción de 9.993.60 m².

De dichos instrumentos, se desprende particularmente por lo respecta al derribo de arbolado lo siguiente: -----

- **Avenida Toluca 479**, se realizó el derribo de 1 individuo arbóreo sin contar con autorización, razón por la cual se determinó imponer como restitución económica la cantidad de \$12,618.00 (doce mil seiscientos dieciocho pesos 00/100 M.N.).
- **Avenida Toluca 481**, no se realizó derribo de arbolado.

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. A los predios ubicados en Avenida Toluca números 479 y 481, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, les aplica la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), así como HM/4/30 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), que les concedía la entonces vigente Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Avenida Toluca en su tramo L-M, donde el uso de suelo para centro comercial se encuentra permitido.-----
2. Los predios investigados cuentan con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 3811-151GAJA13, de fecha 13 de diciembre de 2013 y 96794-151GAJA14, y 10 de diciembre de 2014, respectivamente expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica las zonificaciones señalada en el numeral que antecede.-----



3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio marcado con el número 479 de Avenida Toluca, se realizaron trabajos de construcción, consistentes en la edificación de 4 sótanos bajo nivel de banqueta. Así mismo, en el predio marcado con el número 481 de Avenida Toluca se realizó la construcción de un cuerpo de 2 niveles de altura con locales comerciales, sin observar derribo de arbolado, ni disposición inadecuada de residuos sólidos.-----
4. Los predios investigados cuentan con las siguientes documentales.-----
 - **Avenida Toluca 479**, Registro de Manifestación de Construcción AOC-1026-2015, para la construcción de un centro comercial en 2 niveles y 573 cajones de estacionamiento; Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/21051/ 2015 DGAU.15/DEIU/058/2015 de fecha 09 de octubre de 2015; Dictamen de Daño Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011038/2016, de fecha 10 de octubre de 2016.-----
 - **Avenida Toluca 481**, Registro de Manifestación de Construcción AOC-936-2015, para la construcción de un centro comercial en 2 niveles y 573 cajones de estacionamiento; Dictamen de Impacto Urbano, SEDUVI/DGAU/11709/2015, de fecha 06 de junio de 2015; Dictamen de Daño Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002005/2016 de fecha 14 de marzo de 2016, consistente en la restructuración, rehabilitación y reutilización de un inmueble preexistente con una superficie total de construcción de 9.993.60 m².-----
5. Los predios de mérito se ubican en zona minada y cuentan con Estudio de Mecánica de Suelos, sin embargo el referido estudio únicamente analiza el sistema de cimentación y no contempla las cargas que se generaran en el terreno en caso de ejecutar el proyecto registrado.-----
6. Los predios de mérito cuentan con los siguientes procedimientos de verificación en materia de construcción:-----
 - **Avenida Toluca 479**, expediente 464/UDVO/15, mismo que se encuentra concluido mediante resolución administrativa de fecha 29 de enero de 2016, en la cual se determina imponer como sanción la clausura Total Temporal, así como una multa por el 5% del valor total de los trabajos.-----
 - **Avenida Toluca 481**, expediente 461/UDVO/15, mismo que se encuentra concluido mediante resolución administrativa de fecha 29 de enero de 2016, en la cual se determina imponer como sanción la clausura Total Temporal, así como una multa por el 5% del valor total de los trabajos.-----
7. Esta Subprocuraduría tuvo conocimiento de un accidente ocurrido al interior del inmueble ubicado en Avenida Toluca números 479, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón y que derivó en la suspensión de los trabajos de construcción.-----



**Expediente: PAOT-2015-2067-SOT-802
y acumulados PAOT-2016-108-SOT-34
PAOT-2016-1733-SOT-666**

8. Corresponde a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Delegación Álvaro Obregón, informar los motivos de la suspensión de trabajos, así como las medidas de mitigación que se realizarían al interior del predio.-----

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 a la Dirección General Jurídica, a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo ambas de la Delegación Álvaro Obregón para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante en términos de lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

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

Así lo proveyó y firma por cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMG/WPB/RAC

