



**Expediente: PAOT-2015-2392-SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2016

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-2015-2392-SOT-947 y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 21 de agosto de 2015 y 1° de marzo de 2016, dos personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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 materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva y protección civil), ambiental (impacto ambiental y emisión de gases) y factibilidad de servicios en los predios ubicados en Avenida de las Culturas número 205 y 33, Delegación Azcapotzalco; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 2 de septiembre de 2015 y 7 de marzo de 2016.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 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 y uso de suelo), construcción (obra nueva y protección civil), ambiental (impacto ambiental y emisión de gases) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2392-SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201**

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en fecha 24 de septiembre de 2008, a los predios objeto de investigación **les aplica la siguiente zonificación:**-----

Avenida de las Culturas número 33: HM 3/30/B (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, B densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno).-----

Avenida de las Culturas número 205: EA (Espacio Abierto), en donde el uso de suelo para verificentro no se encuentra permitido.-----

No obstante lo anterior, con fundamento en el artículo 40 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en el que se establece que en caso de existir una diferencia en la zonificación con la cual los Programas de desarrollo Urbano determinan a un predio en particular, previa acreditación del interés jurídico del propietario y/o poseedor, así como de la documentación que convalide el dicho del interesado, la secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, podrá iniciar un dictamen de aclaración, recabado la documentación y demás dependencias involucradas.-----

Para el predio ubicado en Avenida de las Culturas número 205, se emitió un dictamen de Aclaración de la zonificación de uso de suelo, en fecha 25 de junio de 2009, signado por el Director General de Desarrollo Urbano e inscrito en el Registro de los Planes y Programas, en el libro VII/2009 de Dictamen Técnico, volumen uno, acta 328, con fecha de inscripción 09 de julio de 2009, en el que se dictamina precedente aclarar la zonificación de EA (Espacios Abiertos) para el predio (205), cambiando a la zonificación HM 3/30/B (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, B densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno).-----

Lo anterior fue emitido tomando como antecedentes las zonificaciones asignadas de conformidad con los siguientes programas: -----

- Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica para Azcapotzalco versión **1987:** H 8 (Habitacional hasta 800 habitantes por hectárea. Lote tipo Plurifamiliar).-----
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco versión **1997:** HC 5/30 (Habitacional con Comercio, 5 niveles máximo de altura, 30% de área libre).-----

Así como del reporte fotográfico, en donde se observó que la manzana donde se ubica el predio investigado, cuenta con construcciones consolidadas que cuentan con todos los servicios y el predio está localizado en una zona habitacional con comercio y equipamiento.-----

Asimismo, contó con opinión DGODU/DDU/1167/09, de fecha 15 de junio de 2009, de la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, en la que concluyó que "(...) no se justifica el cambio de uso en el Programa Delegacional de 2008 a Espacio Abierto (EA) ya que el uso predominante ha sido habitacional o en su caso Habitacional Mixto) versión 1997 y 2008 respectivamente a la letra dice HM (Habitacional Mixto) versión 1997 zonas en las cuales podrían existir inmuebles destinados a vivienda,





**Expediente: PAOT-2015-2392-SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201**

comercio, oficinas e industria no contaminante. HM(Habitacional Mixto) versión 2008 permite la mezcla más diversa de usos de suelo. coexistiendo el uso habitacional con usos comerciales, de servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante. Planteándose para zonas de concentración de actividades donde su cobertura es de carácter regional y con un nivel de especialización o en predios con frente a corredores urbanos. Siendo el caso comprobar al ciudadano el interés jurídico, sugiriendo que con base en el artículo 40 del reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del distrito Federal, solicite el inicio del Dictamen de aclaración, considerando un proyecto apegado a la zonificación anterior HC 5/30 (de acuerdo al Programa Delegacional versión 1997) (...)"-----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que fueron emitidos para el predio investigado, los siguientes certificados:-----

Avenida de las Culturas número 205:

- Certificado Único de Zonificación para Uso de Suelo Específico con número de folio 36784-182MARI09, expedido en fecha 13 de julio de 2009, en el que se acredita la zonificación EA (Espacios Abiertos). Así también, se certifica la emisión de del Dictamen de Aclaración de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 25 de junio de 2009, en el que se dictamina procedente aclarar la zonificación EA (Espacios Abiertos) para el predio ubicado en avenida de las Culturas número 205, con una superficie a ocupar de 2, 187.85 m², cambiando a la zonificación HM 3/30 B (Habitacional Mixto , 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).-----
- Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con números de folio 65206-181RIO10, 54566-181MARI11, 34919-181SUGU12 y 30479-151SUGU13, expedidos en fecha 22 de noviembre de 2010, 18 de noviembre de 2011, 31 de octubre de 2012 y 17 de octubre de 2013, en los que se certifica la aprobación de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Avenida de las Culturas número 33 y 205, Unidad Habitacional El Rosario, Delegación Azcapotzalco, para un proyecto de 4 torres de 16 niveles, destinados a vivienda, comercio básico en planta baja, guardería, salón de usos múltiples, oficinas de condominio y servicios complementarios en el predio número 33 y en el número 205, se reubicará el verificentro con una superficie de construcción de 959.04 m², en un nivel de altura.-----

Avenida de las Culturas número 33:

- Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con números de folio 34646-181SUGU12, 7882-151RAAL13, 30477-151SUGU13 y 79261-151MAED14, expedidos en fecha 29 de octubre de 2012, 02 de abril de 2013, 17 de octubre de 2013 y 22 de octubre de 2014, en los que se certifica la aprobación de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Avenida de las Culturas número 33 y 205, Unidad Habitacional El Rosario, Delegación





**Expediente: PAOT-2015-2392-SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201**

Azcapotzalco, para un proyecto de 4 torres de 16 niveles, destinados a vivienda, comercio básico en planta baja, guardería, salón de usos múltiples, oficinas de condominio y servicios complementarios en el predio número 33 y en el número 205, se reubicará el verificentro con una superficie de construcción de 959.04 m², en un nivel de altura.-----

A este respecto, de conformidad con la zonificación aplicable a cada uno de los predios investigados se permite la construcción de lo siguiente: -----

	Avenida de las Culturas 205 (Habitacional Mixto/3 niveles de altura/30% mínimo de área libre)		Avenida de las Culturas 33 (Habitacional Mixto/ 3 niveles de altura/40% mínimo de área libre)		TOTAL
Sup. predio (m ²)	2,187.85		8,584.87		10,772.72
No. niveles	3		3		3
Sup. desplante (m ²)	1,531.50	70%	5,150.92	60%	6,792
Total de Const. (m ²)	4,594.485		15,452.76		20,47.215
Área libre (m ²) (%)	656.355	30%	3,433.94	40%	4,090

En materia de construcción, de las constancias remitidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, se desprende para cada uno de los predios lo siguiente: -----

Avenida de las Culturas 33:-----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. Viviendas
RAZC-043/13	8,584.87m ²	2,954.86 m ² equivalente al 34.41 %	5,630 m ² equivalente al 65.58 %	32,984.28 m ²	16	3 (479 cajones de estacionamiento)	429

Avenida de las Culturas 205:-----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta
RAZCB-023-15	2,187.85m ²	Barda perimetral	1,228.81 m ² equivalente al 11.40 % de todo el proyecto	473.88 m ²	1

Durante los **reconocimientos de hechos** realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató lo siguiente: -----

Avenida de las Culturas número 33: la existencia de una edificación correspondiente a un verificentro el cual se encuentra sin funcionamiento, refiriendo el cambio de domicilio a Avenida de las Culturas 205, contiguo se ubica una instalación de Volkswagen El Rosario, sin operar, no se constó trabajos de demolición y/o obra nueva en el predio investigado.-----





Avenida de las Culturas 205: la existencia de un predio delimitado por barda perimetral, adecuado para el funcionamiento del verificentro con número 92/9031, el cual se encuentra en operación.-----

Ahora bien, el proyecto constructivo registrado para el predio ubicado en Avenida de las Culturas número 33 cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para obra nueva RAZC-043/13, para la ejecución de 4 torres de 16 niveles, 479 cajones de estacionamiento en 3 medios sótanos, 5,630 m² de área libre en 32, 984 m² construidos, el cual es vigente al 12 de noviembre de 2016, sin omitir señalar que no se ha dado inició a los trabajos de obra en el predio investigado.-----

Impacto urbano

El artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación que corresponda; asimismo el artículo 77 fracción I del mismo Reglamento establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción.-----

En ese sentido, el proyecto registrado para el predio ubicado en Avenida de las Culturas número 33, tiene una superficie máxima de construcción de 32, 984 m², para la construcción de 4 torres de 16 niveles de altura para la construcción de 430 viviendas, por lo que se tramitó ante la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano DGAU.10/DEIU/031/2010, para llevar a cabo la ejecución del proyecto, el cual era vigente al 12 de noviembre de 2010.-----

Ambiental (impacto ambiental, emisiones a la atmósfera)

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Avenida de las Culturas número 33:

En ese sentido, al contar el proyecto con una superficie máxima de construcción de 32, 984 m², la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/03342/2014, en la que se otorga la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto que pretende realizarse en el predio ubicado





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2392-SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201**

en avenida de las Culturas número 33, no obstante, toda vez que no se dio inició a los trabajos constructivos en el predio investigado se emitió Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/009684/2015, en fecha 31 de agosto de 2015, por el medio del cual se declara la conclusión de la autorización en materia de impacto ambiental.-----

A la fecha se cuenta con solicitud de autorización en materia de impacto ambiental con número de expediente DEIA-MG-416/2016, la cual se encuentra en proceso de evaluación por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General citada, remitir copia de la Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental recaída a la solicitud con número de expediente DEIA-MG-416/2016.-----

Avenida de las Culturas número 205:

La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio no se localizó ningún antecedente en materia de impacto ambiental.-----

Adicionalmente, la Dirección General de la Calidad del Aire de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgó mediante oficio SMA/DGGCA/9786/2012, revalidación de la autorización para Operar y Mantener el Centro de Verificación Vehicular número AZ-9031 a favor de la persona moral "Verificentro El Rosario" y mediante acuerdo de fecha 11 de enero de 2016, autorizó el cambio de domicilio para que sea trasladado a Avenida de las culturas 205.-----

Lo anterior con fundamento en el artículo 20 fracción I, II y III de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en materia de Verificación Vehicular, publicado en fecha 19 de octubre de 2012, que establece que los responsables de los Centros de Verificación deberán solicitar autorización a la Secretaría para cambiar de domicilio. Asimismo, no es procedente y no tendrá ningún efecto jurídico la transferencia de derechos y obligaciones derivados de las autorizaciones para la operación y funcionamiento de Centros de Verificación sin la autorización previa de la Secretaría, dicho cambio de domicilio, deberá cumplir con que el nuevo predio en el que se pretenda ubicar el Centro de Verificación cuente con una superficie mínima de quinientos metros cuadrados; que el predio se encuentre a una distancia de por lo menos mil metros radiales respecto al Centro de Verificación más cercano; y que la entrada del predio no se sitúe en una vialidad de acceso controlado.-----

En ese sentido, en el CONSIDERANDO 9 del acuerdo por el que se da cumplimiento a lo ordenado mediante Resolución dictada bajo el expediente SEDEMA/DEJ/RI/090/2015, de fecha 12 de octubre de 2015, personal adscrito a la Dirección General de Gestión de Calidad del Aire de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, con fecha 6 de mayo de 2015, se constituyó en el domicilio investigado, a efecto de corroborar que dicho predio cumple con lo previsto en el artículo 20 fracción I y II, por lo que se realizó una medición del predio, mismo que cuenta con una superficie de 1, 729.1 m2, y se encuentra a una distancia radial de 2, 320 metros del Verificentro 9020, más cercano.-----

No obstante lo anterior, de conformidad con el artículo 23 fracción I inciso C, del Reglamento de Ley Ambiental y Protección a la Tierra en la Ciudad de México en materia de Verificación Vehicular, vigente,



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx
T 5266 0 80 ext. 3400
Página 6 de 12



**Expediente: PAOT-2015-2392-SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201**

los responsables de los verificadores, están obligados a presentar ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México e implementar un programa de mejora continua respecto a la operación y funcionamiento del Centro de Verificación, en el que deberán incluirse las medidas y acciones para evitar afectaciones a terceras personas o impactos negativos al exterior con motivo o a consecuencia de la operación y funcionamiento del Centro de Verificación.-----

En relación con lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia a efecto de que el verificador AZ-9031, cuente con medidas y acciones para evitar afectaciones a terceras personas o impactos negativos al exterior con motivo o a consecuencia de la operación y funcionamiento de dicho verificador, toda vez que este se encuentra en su colindancia con una escuela primaria, informando las medidas de mitigación implementada a efecto de cumplir con lo establecido en el Reglamento de la Ley Ambiental en materia de verificación vehicular, publicado el 19 de octubre de 2012, vigente al momento de autorización del cambio de domicilio.-----

Respecto al polígono de actuación privado.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, permite el establecimiento de polígonos de actuación, los cuales de conformidad con el artículo 3 fracción XXII, se definen como: -----

“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 reotificación y relocalización de usos de suelo y destinos, según lo establece el artículo 3, fracción XXII de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.”-----

Para la aplicación de estos Programas se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, quien los coordinará y establecerá las formas de cooperación para la concertación de acciones, así mismo, los acuerdos por los que se aprueben dichos sistemas de actuación, se inscribirán en el Registro de Planes y Programas, según lo establece el artículo 78 de la Ley citada anteriormente.-----

De la misma manera, el artículo 107 y 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que el propietario o propietarios que soliciten la constitución de un polígono de actuación, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Perito en Desarrollo Urbano, que contenga el análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios, propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la reotificación, lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono y el sistema de actuación aplicable.-----





**Expediente: PAOT-2015-2392-SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201**

A mayor abundamiento, el artículo 114 del Reglamento antes citado, prevé que el establecimiento de sistemas de actuación tiene por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Asimismo, prevé que la autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación, a fin de cumplir con los objetivos y políticas de los programas.-----

Por su parte, el programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Azcapotzalco, dispone que para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán constituir Polígonos de Actuación, dentro del polígono de aplicación del presente Programa Delegacional, previo análisis y aprobación por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 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 para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señalan la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento. En los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relotificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos.-----

En el caso que nos ocupa, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **aprobó en fecha 3 de noviembre de 2009**, el dictamen para la constitución de un polígono de actuación privado en el predio objeto de denuncia, registrado con el número de **folio 46549-118SUSE09**, el cual se dictaminó procedente con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico expedido en fecha **17 de diciembre de 2007** por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación **HM 5/40** aplicable para el predio de **Avenida de las Culturas 33**, de conformidad con el **PDDU versión 1997**, para Azcapotzalco y la zonificación **H 5/25** para el predio ubicado en **Avenida de las Culturas 205**, de conformidad con el **PDDU versión 2008** y la aplicación de la **Norma de Ordenación General número 26**, como se indica en la siguiente tabla:-----

Predio	Superficie m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Constr. m ²	Cus	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%				
Av. Culturas 33	8,584.87	5,589.40	51.80	2,995.60	27.80	33,000	3.00	16	430
Av. Culturas 205	2,187.85	1,228.81	11.40	959.04	8.90	956.04	3.75	1	0
TOTAL	10,772.72	6,818.01	63.20	3,954.71	36.80	33,959.04	3.15	16 y 1	430

*7,248.39 m2, conforme a la aplicación de la **Norma General de Ordenación No. 26**, para la construcción de **112 viviendas** con superficie máxima de construcción de 65 m2.

Con fecha 12 de agosto de 2009, se presentó la solicitud para la constitución de un Polígono de Actuación, para el proyecto consistente en un conjunto de 4 torres de 16 niveles, destinados a vivienda, comercio básico en planta baja, guardería y salón de usos múltiples en una superficie de construcción de 33,000 m2, en avenida de las Culturas número 33 y la construcción de un verificentro en Avenida de las Culturas 205, para el cual se presentó como antecedente lo siguiente: -----





1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico, con número de folio MAR16781508, expedido en fecha 17 de diciembre de 2007, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica **para el predio ubicado en Avenida de Las Culturas número 33**, la zonificación **Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco publicado el **10 de abril de 1997**, dicho certificado tiene una vigencia de 2 años, a partir de día siguiente de su expedición es decir hasta el 18 de diciembre de 2009, por lo este era vigente al momento de la solicitud de para la constitución de un Polígono de Actuación.-----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico, con número de folio 36784-182MAR109, expedido en fecha 13 de julio de 2009, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica zonificación **Habitacional Mixto, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, para el predio ubicado en Avenida de Las Culturas número 205**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco publicado el **24 de septiembre de 2008**.-----
3. Que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco, publicado el 24 de septiembre de 2008, señala que "(...) si aplica la Norma número 26, para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en Suelo Urbano, indicando que 'la presente norma aplicara en todo el territorio Delegacional, siempre que las zonificaciones correspondan a: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), Habitacional Mixto (HM), y Centro de Barrio (CB), -----

A partir de estas zonificaciones, el aprovechamiento del predio investigado se potencia hasta 16 niveles de altura para el predio ubicado en Avenida de las Culturas 33, superficie de desplante de 2, 995.60 m², 5, 589.40 m² de área libre y una superficie máxima de construcción sobre el nivel de banquetta de 33, 000 m², tomando en cuenta como superficie del predio 8, 584.87 m².-----

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 de las Culturas número 33 y 205, de conformidad con el PDDU-Azcapotzalco, les aplica la zonificación HM 3/30/B (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2392-SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201**

construcción, 30% mínimo de área libre, B densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno) y EA (Espacio Abierto), en donde el uso de suelo para verificentro no se encuentra permitido.-----

2. Existe un dictamen de Aclaración de la zonificación de uso de suelo emitido con base al artículo 40 del reglamento de La Ley de Desarrollo Urbano publicado en fecha 29 de enero de 2004, en donde se dictamina procedente aclarar la zonificación de EA (Espacios Abiertos) para el predio (205), a la zonificación HM 3/30/B (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, B densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno).-----
3. El polígono de actuación privado, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto habitacional con comercio y servicios, consistente en: Avenida de las Culturas 33, un conjunto de 4 torres de 16 niveles, destinados a vivienda, comercio en planta baja, guardería, salón de usos múltiples, oficinas de condominios y servicios complementarios, con una superficie máxima de construcción de 33, 000 m²; y en Avenida de las Culturas 205, la reubicación de un verificentro con una superficie de construcción de 959.4 m², en un nivel de altura.--

Avenida de las Culturas 33.

4. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito en el predio investigado, no se constató la ejecución de algún proyecto.-----
5. El proyecto constructivo investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para obra nueva RAZC-043/13, para 4 torres de 16 niveles, 479 cajones de estacionamiento en 3 medios sótanos, 5,630 m² de área libre en 32, 984 m² construidos, vigente al 12 de noviembre de 2016, en el que se adjuntó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 76474-151COJU15, el cual únicamente contiene la transcripción del acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación referido.-----
6. El proyecto cuenta con Dictamen de Impacto Urbano positivo por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México DGAU.10/DEIU/031/2010, para un conjunto habitacional de 430 viviendas, comercio en planta baja y servicios complementarios, a desarrollarse en 4 etapas, el cual era vigente al 12 de noviembre de 2010.-----
7. Cuenta con Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/003342/2014, en la cual se autoriza de manera condicionada la demolición de una agencia automotriz y construcción de un conjunto de vivienda y comercio, no obstante se emitió Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/009684/2015, en fecha 31 de agosto de 2015, por el medio del cual se declara la conclusión de la autorización en materia de impacto ambiental, toda vez que no se dio inicio a los trabajos de construcción en el predio.-----





**Expediente: PAOT-2015-2392 SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548 SOT-201**

8. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental emitida para la solicitud con número de expediente DEIA-MG-416/2016.-----
9. Cuenta con Opinión Técnica en modalidad hidráulica, emitida mediante oficio GDF-SMA-DESU-DVDC-SFS-UDIF-108761/2010, condicionada a reforzamiento hidráulico (agua potable, drenaje y agua tratada).-----

Avenida de las Culturas 205:

10. Cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva RAZCB-023-15 para la construcción de una barda con 473.88 m² construidos.-----
11. La Dirección General de la Calidad del Aire de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgó mediante oficio SMA/DGGCA/9786/2012, revalidación de la autorización para Operar y Mantener el Centro de Verificación Vehicular número AZ-9031 a favor de la persona moral "Verificentro El Rosario" y mediante acuerdo de fecha 11 de enero de 2016, autorizó el cambio de domicilio para que sea trasladado a Avenida de las culturas 205.-----
12. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el verificentro se encuentra e operación.-----
13. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia a efecto de que el verificentro AZ-9031, cuente con lo establecido en el artículo 20 fracción I inciso C del Reglamento de la Ley Ambiental en materia de Verificación Vehicular, publicado el 19 de octubre de 2012, vigente al momento de autorización del cambio de domicilio.-----

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 en 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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0789, ext. 13400

Página 11 de 12



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2392-SOT-947
y acumulado PAOT-2016-548-SOT-201**

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Regulación Ambiental y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

REM/G/MVS/GBM

