



EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 DIC 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-2013-950-SOT-448 y Acumulados: PAOT-2013-1226-SOT-556, PAOT-2013-1266-SOT-567, PAOT-2013-1279-SOT-572, PAOT-2015-2310-SOT-911 y PAOT-2015-3153-SOT-1317, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 03 de mayo, 13, 20 y 24 de junio de 2013, y 12 de agosto y 06 de noviembre de 2015, respectivamente, varias 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido y derribo de arbolado), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 4177, Colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas, 14 de mayo, 28 de junio y 02 de julio de 2013, y 21 de agosto y 23 de noviembre de 2015, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, así como las visitas de verificación correspondientes, y se informó a las personas denunciantes 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. -----

Al respecto, el representante legal del propietario del predio objeto de denuncia, presentó diversos escritos mediante los cuales realizó diversas manifestaciones, y anexó copia, entre otros, de los siguientes documentos:

- Licencia de Construcción Especial Folio 043/2013, número 6/D/0004/2013/14, con vigencia del 15 febrero de 2013 al 15 de agosto del mismo año, para la demolición de 8, 471. 03 m². -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 263/2012, expedida el 18 de abril de 2012. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RG/TL/963, con vigencia del 18 de abril de 2013 al 18 de abril de 2016, registrado ante Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, para la construcción de 3 sótanos. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

- Planos arquitectónicos y estructurales. -----
- Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Folio 10301-151ORJU13, expedido el 23 de abril de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Dictamen Técnico favorable en materia de Conservación Patrimonial, para la demolición parcial de 13 edificios, en una superficie de 8,471.03 m², emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para demolición, folio 25733/2012, de fecha 1 de agosto de 2012. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio 1602-5-15, para la construcción de 5 niveles y 2 sótanos, con vigencia del 07 de julio de 2015 al 07 de julio de 2018. -----
- Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial para la conservación y rehabilitación del edificio 7 y para el proyecto de obra nueva del centro comercial. -----
- Oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-1002691/2012, de fecha 17 de enero de 2012, a través del cual la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones informa que para la factibilidad del servicio de agua y drenaje, se debe solicitar Dictamen de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Formato de Solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental Folio 34222/2012, con sello de recepción de la Dirección General de Regulación de 12 de diciembre de 2012. -----
- Formato de Solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, de fecha 28 de noviembre de 2012. --
- Estudio de Impacto Urbano. -----
- Estudio de Impacto Ambiental. -----
- -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/23135/2013 DGAU.13/DEIU/095/2013, expedido el 13 de diciembre de 2013. -----
- Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/013145/2014, de fecha 27 de noviembre de 2014. -----
- Resolución de fecha 05 de septiembre de 2013, emitida por la entonces Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental del Distrito Federal. -----
- Convenio celebrado entre los desarrolladores, vecinos y la Delegación Tlalpan, de fecha 26 de noviembre de 2015. -----

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, construcción y ambiental, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, todos de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, y las Normas Ambientales para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y NADF-001-RNAT-2012. -----

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





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

1.- Desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo) y conservación patrimonial

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponden las siguientes zonificaciones: -----

- **E 3/30** (Equipamiento, 30% de área libre). -----
- **HC/3/30/MB** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% área libre, densidad muy baja), conforme a la Norma de Ordenación por vialidad sobre Calle Santa Úrsula, tramo q-q¹, de avenida Insurgentes Sur a camino a Santa Teresa. -----
- **HM/6/40/B** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre, densidad baja una vivienda por cada 100 m²), que le concede Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Insurgentes (parámetro surponiente), tramo D-E, que comprende de Camino a Santa Teresa a Calzada de Tlalpan. -----

Adicionalmente, el inmueble se encuentra catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría en comento. -----

Sobre el particular, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos constructivos (demolición y obra nueva) para la edificación de un Centro Comercial de Usos Mixtos y Servicios (comercio, cines, gimnasio y servicios), denominado "Patio Tlalpan". -----

En relación con lo anterior, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de denuncia, presentó como medio de prueba para acreditar el uso de suelo que se pretende ejercer el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10301-151ORJU13, en el que se certifica que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **HM/6/40/B** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre, densidad baja una vivienda por cada 100 m²), que le concede Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Insurgentes (parámetro surponiente), tramo D-E, que comprende de Camino a Santa Teresa a Calzada de Tlalpan, que la superficie máxima de construcción permitida es de **111, 855.13 m²**, y que **los usos del suelo para centro comercial, gimnasio, cine y restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentran PERMITIDOS**. -----

Aunado a lo anterior, presentó copia de los dictámenes técnicos en materia de conservación patrimonial, emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, para la demolición parcial de los inmuebles preexistentes (8, 471. 03 m²), considerando la conservación patrimonial del edificio 7, toda vez que se encuentra catalogado por ese Instituto, así como para los trabajos de obra nueva del centro comercial "Patio Tlalpan". -----

A efecto de constatar la autenticidad de los documentos de referencia, esta Subprocuraduría solicitó a cada una de las autoridades competentes, remitir copia de los documentos emitidos en el ámbito de sus atribuciones. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

En ese sentido, la Dirección General de Administra Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia del certificado descrito con anterioridad. -----

De modo similar, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría en comento, remitió copia de los dictámenes técnicos emitidos para el sitio de denuncia, los cuales coinciden con los presentados por el representante legal. -----

No obstante lo anterior, durante uno de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la obra contaba con sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México bajo el expediente número INVEADF/OV/DUYUS/3030/2015, se fecha 21 de septiembre de 2016. -----

Al respecto, se solicitó al Instituto de referencia, informar las causas que motivaron la clausura de la obra, y de ser el caso, remitir copia de la resolución administrativa que al efecto haya emitido; en ese sentido, la Dirección de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional del Instituto en comento, informó que con fecha 15 de marzo 2016, se emitió resolución administrativa dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/3030/2015, en la que se resolvió por cuanto hace a la superficie de construcción y superficie de área libre observados al momento de la visita de verificación ejecutada, no imponer sanción alguna, toda vez que se cumple con la permitida; sin embargo, por no acreditar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, resultó procedente imponer la clausura de la obra y una sanción económica. -----

No obstante lo anterior, se tiene conocimiento que los trabajos de construcción se reanudaron, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las causas que motivaron el levantamiento de la clausura impuesto, e informar el estado que guarda el procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/3030/2015. -----

2.- Construcción (demolición y obra nueva)

Demolición.

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizado se constató un predio de aproximadamente 20,000 m² delimitado con una barda de concreto y ladrillo de 4 metros de altura aproximadamente, observado al interior del predio únicamente una construcción en pie. -----

Para la Demolición de los inmuebles preexistentes, el propietario registró la Licencia de Construcción Especial Folio 043/2013, número 6/D/0004/2013/14, expedida el 15 febrero de 2013, para la demolición de 8, 471. 03 m², como informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

Obra nueva

En el caso que nos ocupa, resulta relevante hacer mención que la obra nueva se realiza por etapas, siendo que para la primera se registró la Manifestación de Construcción Tipo "C", para la construcción de 3 sótanos, en un predio con una superficie de 28, 869.11 m², teniendo 27, 717.02 m² de superficie de estacionamiento cubierto para 1, 580 cajones de estacionamiento. -----

En ese sentido, durante uno de los reconocimientos de hechos realizado por personal de esta Entidad, se constató que en diferentes áreas del predio se llevaron a cabo trabajos de excavación, observando alrededor de 20 camiones de volteo que se ocupaban de retirar los residuos de la excavación. -----

Al respecto, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, quien informó que para el predio que nos ocupa, cuenta con procedimiento de verificación radicado bajo el expediente número TLP/DJ/SVR/VA-PC/290/2013, derivado del cual con fecha 21 de junio de 2013, se impuso como medida cautelar la suspensión de actividades; y posteriormente ordenó el levantamiento de la misma en virtud de que el responsable subsana las irregularidades constatadas por esa Entidad; y con fecha 18 de octubre de 2013, resolvió no imponer sanción alguna en virtud de haberse acreditado que se cuenta con el soporte documental que ampara la ejecución de los trabajos. -----

Por otro lado, cabe señalar que desde agosto de 2013 hasta noviembre de 2014, no se constató la ejecución de trabajos en el sitio de denuncia, siendo hasta julio de 2015, cuando personal de esta Entidad realizó nuevo reconocimiento de hechos constatando trabajos de cimentación y la construcción de 2 sótano en la zona norte y centro del predio, respectivamente, al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" Número RG/TL/1602-5-15. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, enviar copia del registro de manifestación de construcción de referencia, así como de las documentales que integran el expediente que nos ocupa, sin respuesta. -----

No obstante lo anterior, los responsables de la obra, remitieron copia simple del Registro de Manifestación de Construcción en comento, expedido el 07 de julio de 2015, del cual se advierte la construcción de 2 sótanos y 5 niveles en un predio con superficie de 28, 869.11 m², 17, 264.47 m² de superficie desplante, 73, 661.02 m² de superficie máxima de construcción, 27, 717.02 m² de estacionamiento cubierto, 11, 604.64 m² de área libre y 1580 cajones de estacionamiento. -----

Finalmente, derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que los trabajos constructivos continúan, constatando 2 cuerpos constructivos de los cuales el primero está integrado por 2 sótanos bajo nivel de banquetta y 2 niveles a doble altura, observando el apuntalamiento de un nivel adicional, por cuanto hace al segundo cuerpo constructivo, está integrado por 2 sótanos, 1 nivel a doble altura, 2 niveles adicionales de estacionamiento, y un último nivel a doble altura. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en la Manifestación de Construcción.-----

3. Impacto Urbano

Al respecto, de conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el proyecto constructivo cuenta con **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/23135/2013, DGAU.13/DEIU/095/2013, de fecha 13 de diciembre de 2013**, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de esa Secretaría, para el proyecto constructivo consistente en la edificación de un centro comercial, bajo las siguientes características: -----

DATOS DEL PROYECTO				
Concepto	Superficie en m ²		% del concepto	
	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma
Predio				
Superficie	28,869.11 m ²		100 %	
Desplante (COS)	17,264.47	17,321.47	59.80	60
Area libre	11,604.64	11,547.64	40.20	▶ 40
Construcción				
Niveles s.n.m.b.	--3--	--6--		
Niveles b.n.m.b.	--3--			
Superficie s.n.m.b. (CUS)	73,661.02	▶ 103,787.00 m ²		
Superficie b.n.m.b.	27,717.02			
Superficie total de construcción	101,378.04			
Cajones de estacionamiento	❖ 1,580	Comercios 1 cajón x 40 m ² = 39,089.91 / 40 = 977.24 cajones. Cinas 1 cajón x 20 m ² = 3,042.00 m ² = 152 cajones. Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas 1 cajón x 30 m ² = 539.41 / 30 = 17.98 cajones Restaurante con venta de bebidas alcohólicas 1 cajón x 10 m ² = 1,697.67 / 10 = 169.76 cajones 1,317.08 cajones + 20% = 263.41 cajones + 1317.08 = 1,580.49 total de cajones 1,580 cajones		

Dicho dictamen contó con las opiniones positivas condicionadas, entre otras, en materia vial y de factibilidad de servicios de la entonces Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal (actualmente SEMOVI) y del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, respectivamente; debiendo cumplir, entre otras, con las siguientes medidas de integración urbana: -----

"(...) **B. EN MATERIA DE VIALIDAD.**

Las medidas de integración urbana son las siguientes:

*"... 1.- Elaboración del Proyecto Ejecutivo y Ejecución de Obra de Adecuaciones Geométricas a nivel, para la **Recuperación y Mantenimiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad**, de todas las intersecciones que se ubican sobre la Av. San Fernando entre la Av. Insurgentes y Calzada de Tlalpan, debiendo presentarse en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la emisión del Estudio de Impacto Urbano correspondiente, ante la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría*





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

de Transporte y Vialidad, para proporcionarles los Términos de Referencia que para el caso se emitan (...) para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes en la demarcación, se requiere realizar las propuestas consideradas en el estudio de referencia denominadas MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA REGIONAL, siendo las siguientes:

B.- *Elaboración del proyecto Ejecutivo y Ejecución de Obra de Adecuaciones Geométricas a nivel, para la **Recuperación y Mantenimiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad**, de todas las intersecciones que se ubican sobre la Av. Insurgentes entre las calles Gral. Guadalupe Victoria y Limantilla, (...)".*

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

Las medidas de integración urbana son las siguientes:

"Agua Potable

1. *Elaborar el proyecto y sustitución de la tubería de 305 mm (12") de diámetro, sobre la Avenida Insurgentes, entre las Calles la Fama y Limantilla, con una longitud aproximada de 1,000 m. -----*

Al término de la obra, al predio le corresponde la una toma de agua potable de 38 mm (1 ½") de diámetro.

Las condicionantes técnicas y acciones con las que se tendrá que cumplir al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), son las siguientes:

1. *Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86-Bis de la Ley de Aguas del Distrito Federal, deberá construir una planta de tratamiento con su cisterna de almacenamiento para el agua residual, la cual tendrá que utilizarse en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, el excedente se descargara a la red de captación por medio de un cárcamo de bombeo, el cual se encontrara por encima del nivel de cota de la red municipal, para que las descargas sean por gravedad y sin presión.*

2. *Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86 Bis I de la Ley de Aguas del Distrito Federal, tendrá que implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial con su tanque de tormenta con capacidad para una lluvia extraordinaria.*

3. *Contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial.*

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 ya mencionadas. Por lo que se solicita que éstas, sean realizadas, como lo manifiestan los C.C. (...) Representante Legal (...) en su escrito de fecha 06 de septiembre de 2013 y de conformidad con el Artículo 302 último párrafo del Código Fiscal del Distrito Federal vigente, que a la letra dice:





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

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 requiera 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. Si optan por la realización 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 (...). -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante los reportes proporcionados por el promovente, constatar el cumplimiento de las medidas de mitigación, de integración urbana y condicionantes antes descritas.---

Finalmente, se tiene conocimiento que con fecha 26 de noviembre de 2015, los desarrolladores del proyecto constructivo, vecinos de la colonia Santa Úrsula Xitla y la Delegación Tlalpan, celebraron convenio mediante el cual la desarrolladora se compromete a llevar a cabo acciones para el cumplimiento de las condicionantes urbanas y ambientales, así como medidas de mitigación adicionales en los siguientes temas: agua, drenaje, vialidad, mecánica de suelos, entorno y empleo para el beneficio y bienestar de los vecinos de la colonia Santa Úrsula Xitla. -----

4.- Impacto Ambiental.

De la información que obra en el expediente que nos ocupa, se desprende que el desarrollador presentó ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México la **Manifestación de Impacto Ambiental en la Modalidad General**, para el proyecto de construcción de un centro comercial de usos mixtos, sin embargo, se iniciaron los trabajos de obra nueva (excavación y preparación del sitio) aun y cuando el proyecto se encontraba en evaluación. -----

Por lo anterior, la entonces Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, inició procedimiento de inspección y vigilancia ambiental, derivado del cual se impuso la Clausura Temporal Total, por no contar con Autorización en Materia de Impacto Ambiental, ejecutada el 12 de julio de 2013. -----

Dicho procedimiento de inspección, se concluyó mediante resolución administrativa de fecha 05 de septiembre de 2013, en el que se concluyó imponer una sanción económica; la Clausura Temporal Total y se ordenaron medidas correctivas consistentes en lo siguiente: -----

- Realizar todas las acciones y gestiones necesarias en la Dirección General de Regulación Ambiental para que los trabajos de construcción sean autorizados. -----
- Abstenerse de realizar obras y actividades que requieran autorización de impacto ambiental vigente. -----





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

Al respecto, por cuanto hace a la Manifestación de Impacto Ambiental en la Modalidad General presentada por la desarrolladora ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante resolución administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/003055/2013, de fecha 30 de julio de 2013, dicha Dirección General resolvió poner fin al procedimiento de solicitud de autorización en materia de impacto ambiental, derivado de la imposibilidad material para continuarlo, toda vez que se iniciaron obras y actividades, por lo que solicitó al interesado presentar Estudio de Daño Ambiental. -----

Ante dicha omisión, fue procedente presentar Estudio de Daño Ambiental ante la Dirección General de Regulación Ambiental, quien con fecha 16 de abril de 2014, emitió Dictamen de Daño Ambiental, en el que dictaminó la realización de obras y actividades. -----

No obstante lo anterior, con fecha 28 de agosto de 2014, el desarrollador presentó solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental, al respecto la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría Multicitada, mediante resolución administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/013145/2014, de fecha 27 de noviembre de 2014, emitió Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, para el proyecto de construcción de un centro comercial que contará con una superficie total de construcción de 101, 378.04 m², 1580 cajones de estacionamiento, 1 sótano que cuantifica como superficie sobre nivel de banquetta, 4 niveles para usos mixtos, servicios y estacionamiento con una superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 73,331.02 m², así como 2 sótanos para usos de estacionamiento con una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 27, 717.02 m², en un predio de 28, 869.11 m² de superficie, estableciendo, entre otras, las siguientes condicionantes: -----

1. Durante el desarrollo de las obras se deberá acreditar ante la Dirección General de Regulación Ambiental el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas, a través de la realización de informes semestrales realizados por el promovente. -----
2. Se autoriza el derribo de 166 árboles, debiendo realizar la plantación de 206 árboles dentro de las áreas verdes que se prevén realizar en el sitio, y una restitución económica de 10, 810 días de salario mínimo vigente en la Ciudad de México, monto que deberá ser depositado en el Fideicomiso Fondo Ambiental Público del Distrito Federal; así mismo, se autoriza el trasplante de 49 árboles debiendo presentar un Programa de Trasplante que cumple con lo establecido en la NADF-001-RNAT-2012. -----
3. El promovente deberá, como compensación por los impactos ambientales residuales y sinérgicos que generará el proyecto, crear por lo menos 11,547.64 m² de áreas verdes, equivalentes al 40% del total del predio, de los cuales 5,773.82 m² deberán destinarse a la naturación de azoteas del proyecto, bajo los criterios y especificaciones que establece la NADF-013-RNAT-2007 y 5,773.82 m² se destinaran al exterior del domicilio. -----
4. Los materiales y desechos producto del derribo de los árboles, deberán triturarse y posteriormente destinarse a la elaboración de *mulch*, en los términos establecidos en la Resolución referida. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

5. Se autoriza el Programa de Manejo de Residuos Sólidos en el que se estima la generación total de 108,680 m³ de residuos de la excavación, los cuales se enviarán en su totalidad a la empresa Ejido de La Magdalena Chichicásca; los 6,186 m³ de residuos de la construcción, los cuales se enviarán en su totalidad a la empresa Concretos Reciclados S.A. de C.V., debiendo cumplir con las medidas establecidas en la Resolución. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental, mediante los reportes proporcionados por el promovente, constatar el cumplimiento de las condicionantes, medidas de prevención, mitigación y compensación dispuestas en dicha resolución. -----

Derribo de arbolado

Sobre el particular, personal de esta subprocuraduría llevó a cabo el censo de arbolado al interior del predio, contando 263 individuos arbóreos de 42 especies diferentes. -----

Por otro lado, como quedo asentado en el apartado que antecede, se cuenta con Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, en la que se autoriza el trasplante de 49 árboles y el derribo de 166 árboles, debiendo realizar la plantación de 206 árboles dentro de las áreas verdes que se prevén en el sitio, y efectuar una restitución económica de 10, 810 días de salario mínimo vigente en la Ciudad de México. -----

Al respecto, se realizó nuevo reconocimiento de los hechos denunciados constatando el troceo de los troncos de los árboles derribados, contabilizando 108 individuos arbóreos de diferentes especies en pie en el lado sur del predio, el encargado de la obra informó que los trabajos se ejecutan al amparo de la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/013145/2014, expedida el 27 de noviembre de 2014. -----

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto en el Resolutivo Quinto y Séptimo de la Resolución referida en el párrafo que antecede, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, por cuanto hace al arbolado, constatar que se llevó a cabo el derribo y trasplante conforme a lo autorizado, informando el resultado de su actuación. -----

Ruido.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de obra nueva al interior del predio, los cuales generaban emisiones sonoras. -

Al respecto, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó el Estudios de Medición de Emisiones Sonoras, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013**, obteniendo un nivel de fuente emisora de **46.69 dB(A)**, estando dentro de los límites permisibles para el horario de 06:00 a 20:00 horas que establece la Norma Ambiental de referencia. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

Finalmente, del último reconocimiento de hechos realizado se percibieron emisiones de ruidos intermitentes. ---

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. Al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 4177, Colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, le corresponden las siguientes zonificaciones: **E 3/30** (Equipamiento, 30% de área libre); **HC/3/30/MB** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% área libre, densidad muy baja), conforme a la Norma de Ordenación por vialidad sobre Calle Santa Úrsula, tramo q-q¹, de avenida Insurgentes Sur a camino a Santa Teresa; **HM/6/40/B** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre, densidad baja una vivienda por cada 100 m²), que le concede Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Insurgentes (parámetro surponiente), tramo D-E, que comprende de Camino a Santa Teresa a Calzada de Tlalpan. Adicionalmente, el inmueble preexistente se encontraba catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de referencia -----
2. La obra en ejecución cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10301-151ORJU13, en el que se certifica que le aplica la zonificación **HM/6/40/B**, superficie máxima de construcción permitida de **111, 855.13 m²**, donde **los usos del suelo para centro comercial, gimnasio, cine y restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentran PERMITIDOS.** -----
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría, se constataron trabajos de obra nueva, consistentes en la edificación de un centro comercial, constituido por 2 cuerpos constructivos de los cuales el primero está integrado por 2 sótanos bajo nivel de banquetta y 2 niveles a doble altura, observando el apuntalamiento de un nivel adicional, por cuanto hace al segundo cuerpo constructivo, está integrado por 2 sótanos, 1 nivel a doble altura, 2 niveles adicionales de estacionamiento, y un último nivel a doble altura -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó visita de verificación administrativa radicada bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/3030/2015, concluido mediante resolución administrativa de fecha 15 de marzo de 2016, en la que se resolvió por cuanto hace a la superficie de construcción y superficie de área libre observados al momento de la visita de verificación ejecutada, no imponer sanción alguna, toda vez que se cumple con la permitida; sin embargo, por no acreditar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó imponer la clausura de la obra y una sanción económica. -----

5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las causas que motivaron el levantamiento de la clausura impuesta, así como el estado que guarda el procedimiento de verificación en comento, y en su caso instrumentar nueva vista de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de constatar que el proyecto en ejecución cumpla la zonificación aplicable. -----
6. Para la demolición de los inmuebles preexistentes se registró Licencia de Construcción Especial Folio 043/2013, número 6/D/0004/2013/14, expedida el 15 febrero de 2013, para la demolición de 8, 471. 03 m². -----
7. Para la primera etapa del proyecto se tramitó la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio RG/TL/963, en la modalidad de obra nueva para la construcción de 3 sótanos, en una superficie de 27, 717.02 m², y para la segunda etapa se registró la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio RG/TL/1602-5-15, en su modalidad de ampliación para la construcción de 2 sótanos y 5 niveles en un predio con superficie de 28, 869.11 m², 17, 264.47 m² de superficie desplante, 73, 661.02 m² de superficie máxima de construcción, 27, 717.02 m² de estacionamiento cubierto, 11, 604.64 m² de área libre y 1580 cajones de estacionamiento. -----
8. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **emitió dictámenes técnicos favorables en materia de conservación patrimonial para demolición de los inmueble preexistentes**, considerando la conservación patrimonial del edificio 7, toda vez que se encuentra catalogado por esa Dirección, así como para los trabajos de obra nueva del proyecto constructivo del centro comercial. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, en términos de los artículos 65, 66, 68, 69 fracción V y 70 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en la Manifestación de Construcción, y que el proyecto cumpla, en general, con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, del Reglamento de Construcciones y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables de la Ciudad de México. -----
10. La Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/23135/2013, DGAU.13/DEIU/095/2013, de fecha 13 de diciembre de 2013**, para el proyecto constructivo investigado, por lo que corresponde a dicha autoridad constatar el cumplimiento de las medidas de mitigación, integración urbana y condicionantes referidas en el mismo, de conformidad con los artículos 77 fracción III, 50-A fracción XXIV del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México y la Norma de Ordenación General número 19. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

11. La entonces Dirección General de Planeación y Vialidad de la entonces Secretaría de Transporte y Vialidad (actualmente Secretaría de Movilidad), emitió opinión favorable en materia de vialidad. -----
12. Corresponde a la actual Subsecretaría de Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno de la Ciudad de México el seguimiento a la opinión favorable en materia de vialidad, respecto a las condicionantes previstas en dicho instrumento. -----
13. La Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, determinó que es posible proporcionar los servicios agua y drenaje para el proyecto, por lo que le corresponde el seguimiento de las medidas de integración urbana determinadas, respecto a la infraestructura hidráulica y sanitaria para la ejecución de la obra. -----
14. El proyecto constructivo cuenta con **Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental**, mediante la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/013145/204, de fecha 27 de noviembre de 2014, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, autoridad competente en términos del artículo 55 fracción IX del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México; por lo que corresponde a esa Dirección General, mediante los reportes proporcionados por la desarrolladora, constatar el cumplimiento de las condicionantes, medidas de prevención, mitigación y compensación dispuestas en dicha resolución, en particular, lo relativo al derribo, trasplante y restitución del arbolado autorizado, informando el resultado de su actuación. -----
15. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno de la Ciudad de México, informar si ha realizado nueva visita de inspección en el predio objeto de denuncia, de ser el caso informe el resultado de su actuación. -----

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. -----

SEGUNO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2013-950-SOT-448
Y ACUMULADOS: PAOT-2013-1226-SOT-556
PAOT-2013-1266-SOT-567
PAOT-2013-1279-SOT-572
PAOT-2015-2310-SOT-911
PAOT-2015-3153-SOT-1317

de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Subsecretaría de Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad, a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas, y a las Direcciones Generales de Regulación Ambiental y Vigilancia Ambiental, ambas de la Secretaría del Medio Ambiente, todas 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 septuplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

EMG/EP/JDNN

