



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

09 MAR 2017

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 los expedientes PAOT-2015-1329-SOT-486 y acumulado PAOT-2015-1675-SOT-632, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de abril de 2015, una persona 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (impacto ambiental), por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2015. -----

Asimismo, con fecha 5 de junio de 2015, una persona 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (área de conservación patrimonial e impacto urbano), en materia de construcción (demolición y obra nueva) y en materia ambiental (impacto ambiental, disposición inadecuada de residuos sólidos, derribo de árboles), por las actividades de construcción de una Plaza Comercial en el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 9 de julio de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 (zonificación, área de conservación patrimonial e impacto urbano), de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (impacto ambiental, disposición inadecuada de residuos sólidos, derribo de árboles), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco vigente.

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





1.- En materia de desarrollo urbano

A. Zonificación

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 8 de marzo de 2017, en el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco constató trabajos de construcción de una obra nueva de 3 niveles de altura para el uso de centro comercial. Al exterior del predio se exhibía letrero de obra. -----

Al respecto, la superficie total del predio motivo de investigación es de 6,753.34 m², de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 1318/14 del 6 de junio de 2014, por lo que de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación E 3/30 (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso del suelo para centro comercial se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de mayo del 2005, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
6,753.34	E 3/30	2,026.002	30	4,727.338	70	14,182.01	2.1	3

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, el predio motivo de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31941-151HETA13 de fecha 29 de octubre de 2013, en el cual se acredita la zonificación referida aplicable, así como una superficie máxima de construcción permitida de 14,182.014 m². -----

Por lo anterior, los trabajos de construcción de un centro comercial en 3 niveles de altura que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, se apegan a la zonificación E 3/30 (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para centros comerciales se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco vigente, asimismo cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31941-151HETA13 de fecha 29 de octubre de 2013 el cual se apega a la zonificación aplicable al caso. -----

B. Área de Conservación Patrimonial

Al respecto, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco, se localiza dentro de área de conservación patrimonial por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación General número 4 en Áreas de Actuación, asimismo, dicho predio no se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes e histórico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni es colindante con algún inmueble catalogado. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con Dictamen Técnico Favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/1377/2013 del 21 de agosto de 2013, en materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 7,674.20 m², así como Dictamen Técnico Favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/2018/2013 del 25 de noviembre de 2013, en materia de conservación patrimonial para un proyecto de construcción de obra nueva de un centro comercial en 3 niveles de altura (3 niveles de altura, un semisótano y 2 sótanos) con una superficie de construcción habitable de 13,134.75 m². -----

Por lo anterior, el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, se encuentra en área de conservación patrimonial el cual no se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes ni histórico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni es colindante con algún inmueble catalogado, adicionalmente, cuenta con Dictamen Técnico Favorable





SEDUVI/CGDAU/DPCU/1377/2013, en materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 7,674.20 m², así como Dictamen Técnico Favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/2018/2013, en materia de conservación patrimonial para un proyecto de construcción de obra nueva de un centro comercial en 3 niveles de altura (3 niveles de altura, un semisótano y 2 sótanos) con una superficie de construcción habitable de 13,134.75 m², ambos emitidos por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No obstante lo anterior, es de señalar que el Dictamen Técnico Favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/1377/2013 para demolición, así como el Dictamen Técnico Favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/2018/2013 para obra nueva, ambos en materia de conservación patrimonial, emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no contienen los Lineamientos Técnicos ni que con base en los mismos se hayan emitido dichos dictámenes por parte de la citada Secretaría conforme al artículo 65 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

C. Impacto Urbano

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014, DGAU.14/DEIU/026/2014 emitido el 11 de abril de 2014 y notificado al particular en fecha 25 de abril de 2014, para el proyecto de construcción de un centro comercial en 3 niveles de altura en una superficie de construcción de 13,134.75 m² habitable, del cual se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 31941-151HETA13	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014
Uso	Centro Comercial	Centro Comercial
Superficie del terreno	6,753.34 m ²	6,753.34 m ²
Niveles	3	3
Superficie libre	2,026.002 m ² (30%)	2,026.08 m ² (30.002%)
Superficie de desplante	4,727.338 m ² (70%)	4,727.34 m ² (69.998%)
Superficie total de construcción		27,275.85 m ²
Superficie de construcción habitable (s.n.b y b.n.b.)	14,182.01 m ²	13,134.75 m ²
Superficie de construcción no habitable (b.n.b)		14,141.10 m ²

El Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014, DGAU.14/DEIU/026/2014, establece las medidas para la prevención, mitigación y/o compensación para la integración urbana del proyecto de un centro comercial en el predio de interés para las materias de vialidad, de agua y drenaje, entre otras materias, las cuales consisten en lo siguiente: -----

En materia de vialidad: Se otorgó la opinión favorable condicionada mediante oficio DGPV/422/DV-SE/257/2014, de fecha 20 de febrero de 2014, para el proyecto de centro comercial en el predio motivo de denuncia debiendo realizar las medidas de integración urbana entre las cuales se encuentra desarrollar y presentar el proyecto ejecutivo correspondiente a los cambios de sentido de circulación, de las vialidades de Calzada el Arenal, Paseo de la Virgen y Cuauhtémoc incluyendo la identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución. -----

Es de mencionar que en el citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en la opinión emitida por la Delegación Xochimilco se establece, entre otros aspectos, que para el proyecto de centro comercial por cuanto hace al cambio de sentido vial de la Calzada El Arenal propuesto, ocasionaría conflicto vial en la zona, por lo que se solicita el visto bueno y aprobación de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México. -----





Al respecto, la entonces Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México no ha emitido el visto bueno y/o autorización respecto al cumplimiento de las medidas de integración urbana en materia de vialidad, toda vez que el proyecto presentado no cumplió con los requisitos establecidos en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. -----

En materia de agua y drenaje: Se emitió opinión técnica favorable en modalidad hidráulica mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1016261/2014, de fecha 27 de marzo de 2014 para el proyecto de centro comercial en el predio investigado debiendo realizar las medidas de integración urbana entre las cuales se encuentra la rehabilitación del pozo de agua potable denominado Periférico número 9, sustitución de 125 m de atarjea de 0.30 de diámetro, por otro de 0.45 m de diámetro, sobre la Calzada Arenal, conectándose al colector de 0.91 m de diámetro, denominado Colector Arenal, construcción de 3 pozos de visita y 4 rejillas pluviales, localizadas al frente del predio. -----

Es de mencionar que el Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México consideró para la emisión de la opinión técnica favorable en modalidad hidráulica la revisión y análisis de la infraestructura hidrosanitaria aledaña al predio motivo de denuncia. -----

Al respecto, ante la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no se ha dado cumplimiento a las condicionantes de integración urbana en materia de vialidad, agua y drenaje, así como en las materias de espacio público, de riesgo, de equidad y de entorno urbano establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014, DGAU.14/DEIU/026/2014. -----

Por otra parte, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014, DGAU.14/DEIU/026/2014 expedido el 11 de abril de 2014, fue notificado al particular en fecha 25 de abril de 2014, el cual cuenta con una vigencia de 2 años a partir del día siguiente de su notificación (**vigencia hasta el 25 de abril de 2016**) y en su caso si el proyecto no hubiera sido modificado sustancialmente y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México podrá prorrogar el dictamen hasta por un año más (**vigencia hasta el 25 de abril de 2017**). En caso contrario, el proyecto debe ser nuevamente evaluado por dicha Secretaría conforme al artículo 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-134-2017 se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si emitió prórroga o en su caso un nuevo Dictamen de Estudio de Impacto Urbano que se encuentre vigente para las obras que se realizan en el predio objeto de la denuncia, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se cuente con la información solicitada. -----

Sin embargo, es de mencionar que una de las personas denunciantes del expediente en el que se actúa proporcionó a esta Entidad copia simple de oficio SEDUVI/DEIS/DI/SDI/JIP/9249/2016 de fecha 19 de octubre de 2016 emitido por la Jefatura de la Unidad Departamental de la Información Pública de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en atención a la solicitud de información pública en la que requirió entre otros aspectos los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano para el proyecto que se realiza en el predio motivo de denuncia, así como solicitudes de prórrogas para el mismo y respuestas de la Secretaría para la prórroga solicitada; informándose que únicamente se cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014, DGAU.14/DEIU/026/2014 de fecha 11 de abril de 2014. -----

En este sentido, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3296/2016, en el predio motivo de denuncia, respecto a contar con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano vigente para la construcción de un centro comercial en el predio investigado. -----



Derivado de lo anterior, se desprende que el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014, DGAU.14/DEIU/026/2014, de fecha 11 de abril de 2014 y notificado al particular en fecha 25 de abril de 2014 con **vigencia hasta el 25 de abril del 2016** y en caso de contar con prórroga tendrá **vigencia hasta el 25 de abril de 2017**, para llevar a cabo la construcción de un centro comercial en 3 niveles de altura en una superficie de construcción de 13,134.75 m². -----

En relación con lo señalado en el párrafo previo corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/3296/2016, iniciado en el predio motivo de investigación, respecto a contar con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano vigente para realizar las obras de un centro comercial e imponer las medidas y sanciones procedentes. -----

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 8 de marzo de 2017, en el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco constató trabajos de construcción de una obra nueva de 3 niveles de altura para el uso de centro comercial. Al exterior del predio se exhibía letrero de obra. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, cuenta para el predio motivo de denuncia con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio 2313/13 número L.E.C.E/007/013/16 de fecha 23 de agosto de 2013 y vigente al 23 de noviembre de 2013, para la demolición total de una construcción en 3 niveles de altura y un sótano con una superficie de 7,674.20 m², con uso de centro educativo. -----

Adicionalmente para el citado predio se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 1318/14, del 6 de junio de 2014 y vigente al 6 de junio de 2017, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un centro comercial en 3 niveles de altura, un semisótano y 2 sótanos, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31941-151HETA13 de fecha 29 de octubre de 2013, en el que se señala que al predio que nos ocupa le aplica la zonificación E 3/30 (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco, donde se permite el uso de centro comercial en una superficie máxima de construcción de 14,182.01 m² sobre nivel de banquetta, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 31941-151HETA13	RMC 1318/14
Uso	Centro comercial	Centro comercial
Superficie del terreno	6,753.34 m ²	6,753.34 m ²
Niveles	3	3
Superficie libre	2,026.002 m ² (30%)	2,026.08 m ² (30%)
Superficie de desplante	4,727.338 m ² (70%)	4,727.26 m ² (70%)
Superficie total de construcción		27,275.85 m ²
Superficie de construcción habitable (s.n.b y b.n.b.)	14,182.01 m ²	13,134.75 m ²
Superficie de construcción no habitable (b.n.b)		14,141.10 m ²
Cajones de estacionamiento		445

Sin embargo, de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que si bien, para registrar Manifestación de Construcción tipo C folio 1318/14 del 6 de junio de 2014 y vigente al 6 de junio de 2017, se presentó ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, entre otros documentos el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014, DGAU.14/DEIU/026/2014 de fecha 11 de abril de 2014 y notificado al particular en fecha 25 de abril de 2014 con **vigencia de 2 años (hasta el 25 de abril del 2016)** y en caso de contar con prórroga **con vigencia de un año adicional (hasta el 25 de abril de**





2017), el cual forma parte de los requisitos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y toda vez que artículo 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México establece que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano tendrá una vigencia de dos años, si el proyecto no hubiera sido modificado sustancialmente y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar se podrá prorrogar el dictamen hasta por un año más. En caso contrario, el proyecto debe ser nuevamente evaluado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, es decir, debe obtenerse un nuevo Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. En razón de lo anterior, se considera procedente solicitar a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, que valore la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de iniciar las acciones procedentes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 1318/14, toda vez que no cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano vigente. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total folio 2313/13 número L.E.C.E/007/013/16, para la demolición total de una construcción en 3 niveles de altura y un sótano con una superficie de 7,674.20 m² con uso de centro educativo. Asimismo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 1318/14, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un centro comercial en 3 niveles de altura, un semisótano y 2 sótanos, con una superficie de construcción de 13,134.75 m². -----

3. En materia ambiental (impacto ambiental, disposición inadecuada de residuos y derribo de árboles)

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 8 de marzo de 2017, en el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco constató trabajos de construcción de una obra nueva de 3 niveles de altura para el uso de centro comercial. No se constató la disposición inadecuada de residuos sólidos de la construcción en el lugar, en el perímetro del predio se observaron tocones de árboles que fueron derribados. -----

Al respecto la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente para la Ciudad de México cuenta con expediente DEIA-MG-1604/2013, para el predio investigado, integrado con motivo de manifestación de impacto ambiental en modalidad general, por lo que se emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003006/2014 del 14 de abril de 2014, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción y operación de un área comercial y servicios en 3 niveles de altura y 3 sótanos para 445 cajones de estacionamiento del cual se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 31941-151HETA13	Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/003006/2014
Uso	Centro comercial	Centro Comercial
Superficie del terreno	6,753.34 m ²	6,753.34 m ²
Niveles	3	3
Superficie libre	2,026.002 m ² (30%)	2,026.08 m ² (30%)
Superficie de desplante	4,727.338 m ² (70%)	4,727.34 m ² (70%)
Superficie total de construcción		27,727.26 m ²
Superficie de construcción habitable (s.n.b y b.n.b.)	14,182.01 m ²	9,019.19 m ²
Superficie de construcción no habitable (b.n.b)		18,753.34 m ²

Es de mencionar que la citada Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003006/2014, que contiene la autorización en materia de impacto ambiental se apeg a lo permitido en la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco vigente y en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31941-151HETA13. -----



Asimismo, en la citada Resolución Administrativa que contiene la autorización en materia de impacto ambiental en su punto I.9 del resolutivo TERCERO referente a Residuos, refirió la generación 4.628.75 m³, de residuos de la construcción, mismos que se enviarán a la empresa Concretos Reciclados, S.A. de C.V. y en su punto I.5 del resolutivo TERCERO referente a Vegetación, autorizó el derribo de 90 individuos arbóreos de los cuales 11 se encuentran en el perímetro del predio y 79 al interior del mismo. Adicionalmente, entre las documentales que obran en el expediente citado al rubro se cuenta con el comprobante de transferencia bancaria por una cantidad de \$ 409,930.80 pesos, la cual tuvo como destino el Fondo Ambiental Público de la Ciudad de México, correspondiente a la restitución económica que se consideró conforme a los parámetros técnicos de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2006 vigente al momento de la emisión de la citada autorización en materia de impacto ambiental. -----

De lo anterior se desprende que el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003006/2014, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, misma que se apega a lo permitido en la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco vigente y en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31941-151HETA13. -----

Adicionalmente, de los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad se constató que en el predio motivo de denuncia no se observaron residuos sólidos de la construcción y existen tocones en el perímetro del predio, de lo que la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003006/2014, consideró la generación 4.628.75 m³, de residuos de la construcción y el derribo de 90 individuos arbóreos de los cuales 11 se encuentran en el perímetro del predio y 79 al interior del mismo, para los cuales se cuenta con la restitución consistente en una compensación económica de 409,930.80 pesos determinada por los parámetros técnicos de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2006 vigente al momento de la emisión de la citada autorización en materia de impacto ambiental. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, vigilar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003006/2014. -----

4. En materia de protección civil

Durante los reconocimientos de hechos realizados el 29 de marzo, 4 de julio, 22 y 26 de agosto y 23 de septiembre de 2016 por personal adscrito a esta Entidad en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, se constaron trabajos de construcción de una obra nueva, consistentes en el armado de un segundo nivel y la preparación de un tercero en obra negra para el uso de centro comercial, los cuales se encontraban detenidos, toda vez que se colocaron sellos de suspensión de actividades por la Delegación Xochimilco; no obstante, durante los reconocimientos de hechos realizados el 17 de noviembre de 2016 y 8 de marzo de 2017 ya no se observaron los sellos de suspensión referidos, por lo que se habían reanudado los trabajos de construcción en el lugar. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco emitió los Dictámenes Técnicos de Riesgo XOCH13-120/1645/2015, XOCH13-120/1646/2015, XOCH13-1250/1647/2015 y XOCH13-120/1648/2015 realizados a 4 viviendas que colindan con la obra que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, en los que se determinó que derivado de la inspección realizada, se considera de riesgo alto la situación actual de las mismas en relación con la obra que se realiza en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco. -----

Es de mencionar que mediante oficio PAOT-05-300/300-8678/2016, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco realizar dictamen de riesgo a 2 inmuebles adicionales, respecto a la obra que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta del requerimiento solicitado. -----





Ahora bien, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco emitió la Resolución Administrativa de fecha 26 de enero de 2016 del expediente O-160466-2015 correspondiéndole al procedimiento administrativo PC-160466-2015, iniciado en el predio motivo de denuncia, en la que se determinó imponer la suspensión total de trabajos, actividades y/o servicios que se realizan en el predio investigado con la finalidad de que no se lleven a cabo trabajos, de la construcción y no será levantado hasta en tanto acredite haber implementado el Programa Interno de Protección Civil correspondiente, que garantice la integridad y seguridad física de las personas que laboran o concurren al predio, la cual permanecerá hasta en tanto obtenga la autorización por parte de la Dirección de Protección Civil en Xochimilco para realizar las acciones que correspondan a fin de mitigar el riesgo alto que prevalece en el inmueble y 4 viviendas localizadas en las inmediaciones de la obra en proceso de construcción que nos ocupa. -----

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-8086-2016 se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco informar si expidió autorización para realizar acciones a fin de mitigar el riesgo alto que prevalece en el predio motivo de denuncia y las 4 viviendas localizadas en las inmediaciones del predio de interés, tal como se determinó en la Resolución Administrativa del 26 de enero de 2016 del expediente O-160466-2015, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta del requerimiento solicitado. -----

Sin embargo, como ya se señaló durante los reconocimientos de hechos de fechas 17 de noviembre de 2016 y 8 de marzo de 2017 ya no se observaron los sellos de suspensión colocados por la Delegación Xochimilco, por lo que se habían reanudado los trabajos de construcción en el lugar. -----

En virtud de lo anterior se considera que la situación del predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco en materia de protección civil **es de riesgo alto** en el predio investigado y en las viviendas localizadas en las inmediaciones de la obra en proceso de construcción, tal y como se determinó mediante los Dictámenes Técnicos de Riesgo emitidos por la Dirección de Protección Civil de Xochimilco en 4 viviendas localizadas en las inmediaciones de la obra que se ejecuta en el predio investigado, por lo que se impuso el estado de suspensión total de los trabajos de construcción mediante el procedimiento administrativo PC-160466-2015 en el que se emitió la Resolución Administrativa el 26 de enero de 2016, no obstante, durante los reconocimientos de hechos de fechas 17 de noviembre de 2016 y 8 de marzo de 2017, se constató que los sellos de suspensión habían sido retirados. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco emitir dictamen de riesgo a los 2 inmuebles adicionales señalados por esta Entidad, respecto a la obra que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, tal como se solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-8678/2016, así como garantizar la integridad y seguridad física de las personas que laboran o concurren el predio, así como mitigar el riesgo alto que prevalece en el inmueble y viviendas localizadas en las inmediaciones de la obra en proceso de construcción que nos ocupa mediante el Programa Interno de Protección Civil y la autorización emitida para realizar acciones de mitigación del riesgo en el lugar. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, substanciar el procedimiento administrativo PC-160466-2015 a fin de mitigar el riesgo alto que prevalece en el inmueble y viviendas localizadas en las inmediaciones de la obra en proceso de construcción que nos ocupa. -----

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. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 8 de marzo de 2017, en el predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco se constataron trabajos de construcción de una obra nueva consistente en 3 niveles de altura para el uso de centro comercial. Al exterior del predio se exhibía letrero de obra. -----
2. Al predio de referencia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco vigente, le corresponde la zonificación E 3/30 (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para centros comerciales se encuentra permitido, asimismo cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31941-151HETA13 de fecha 29 de octubre de 2013 el cual se apeg a la zonificación aplicable al caso. -----
3. El predio motivo de denuncia se encuentra en área de conservación patrimonial el cual no se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes ni histórico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni es colindante con algún inmueble catalogado. Adicionalmente, cuenta con Dictamen Técnico Favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/1377/2013, en materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 7,674.20 m², así como Dictamen Técnico Favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/2018/2013, en materia de conservación patrimonial para un proyecto de construcción de obra nueva de un centro comercial en 3 niveles de altura (3 niveles de altura, un semisótano y 2 sótanos) con una superficie de construcción habitable de 13,134.75 m², ambos emitidos por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. El Dictamen Técnico Favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/1377/2013 para demolición, así como el Dictamen Técnico Favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/2018/2013 para obra nueva, ambos en materia de conservación patrimonial, emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no contienen los Lineamientos Técnicos ni que con base en los mismos se hayan emitido dichos dictámenes por parte de la citada Secretaría conforme al artículo 65 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
5. El predio ubicado en Calzada El Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014, DGAU.14/DEIU/026/2014, de fecha 11 de abril de 2014 y notificado al particular en fecha 25 de abril de 2014 con **vigencia hasta el 25 de abril del 2016** y en su caso de contar con prórroga su **vigencia será hasta el 25 de abril de 2017**, para llevar a cabo la construcción de un centro comercial en 3 niveles de altura en una superficie de construcción de 13,134.75 m².-----
6. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/3296/2016, iniciado en el inmueble motivo de investigación, respecto a contar con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano vigente e imponer las medidas y sanciones procedentes. -----
7. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total folio 2313/13 número L.E.C.E/007/013/16, para la demolición total de una construcción en 3 niveles de altura y un sótano con una superficie de 7,674.20 m² con uso de centro educativo, así como con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 1318/14, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un centro comercial en 3 niveles de altura, un semisótano y 2 sótanos, con una superficie de construcción de 13,134.75 m². -----
8. Para registrar Manifestación de Construcción tipo C folio 1318/14 del 6 de junio de 2014 y vigente al 6 de junio de 2017, se presentó ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación





Xochimilco, entre otros documentos el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6931/2014, DGAU.14/DEIU/026/2014 de fecha 11 de abril de 2014 y notificado al particular en fecha 25 de abril de 2014 con **vigencia de 2 años (hasta el 25 de abril del 2016)** y en caso de contar con prórroga **con vigencia de un año adicional (hasta el 25 de abril de 2017)**, el cual forma parte de los requisitos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y toda vez que artículo 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México establece que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano tendrá una vigencia de dos años, si el proyecto no hubiera sido modificado sustancialmente y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar se podrá prorrogar el dictamen hasta por un año más. En caso contrario, el proyecto debe ser nuevamente evaluado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, es decir, debe obtenerse un nuevo Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. En razón de lo anterior, se considera procedente solicitar a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, que valore la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de iniciar las acciones procedentes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 1318/14, toda vez que no cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano vigente. -----

9. El predio motivo de denuncia cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003006/2014, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, la cual se apega a lo permitido en la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco vigente y en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31941-151HETA13. -----
10. De los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad se constató que en el predio motivo de denuncia no se observaron residuos sólidos de la construcción. Existen tocones en el perímetro del predio, de lo que la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003006/2014, consideró la generación $4.628.75 \text{ m}^3$, de residuos de la construcción y el derribo de 90 individuos arbóreos de los cuales 11 se encuentran en el perímetro del predio y 79 al interior del mismo, para los cuales se cuenta con la restitución consistente en una compensación económica de \$ 409,930.80 pesos determinada conforme a los parametros técnicos de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2006 vigente al momento de la emisión de la citada autorización en materia de impacto ambiental. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, vigilar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003006/2014. -----
12. En materia de protección civil, se considera que la situación del predio motivo de denuncia es de riesgo alto en el predio investigado y en las viviendas localizadas en las inmediaciones de la obra en proceso de construcción, tal y como se determinó mediante los Dictámenes Técnicos de Riesgo emitidos por la Dirección de Protección Civil de Xochimilco en 4 viviendas localizadas en las inmediaciones de la obra que se ejecuta en el predio investigado, por lo que se impuso el estado de suspensión total de los trabajos de construcción mediante el procedimiento administrativo PC-160466-2015 en el que se emitió la Resolución Administrativa el 26 de enero de 2016, no obstante, durante los reconocimientos de hechos de fechas 17 de noviembre de 2016 y 8 de marzo de 2017, se constató que los sellos de suspensión habían sido retirados. -----
13. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco emitir dictamen de riesgo a los 2 inmuebles adicionales señalados por esta Entidad, respecto a la obra que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, tal como se solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-8678/2016, así como garantizar la integridad y seguridad física de las personas que laboran o concurren al predio, así como mitigar el riesgo alto que prevalece en el inmueble y viviendas localizadas en las inmediaciones de la obra en proceso de construcción que nos ocupa mediante el Programa Interno de Protección Civil y la autorización emitida para realizar acciones de mitigación del riesgo en el lugar. -----





14. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, substanciar el procedimiento administrativo PC-160466-2015 a fin de mitigar el riesgo alto que prevalece en el inmueble y las viviendas localizadas en las inmediaciones de la obra en proceso de construcción que nos ocupa.-----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la a las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección de Protección Civil, todas de la Delegación Xochimilco y a la Dirección General de Regulación 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 de la Ciudad de México.-----

JE/IN/MFC/SRM