

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 OCT 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5, fracciones I y XI; 6, fracción IV; 15 BIS 4, fracciones I y X, 21 y 27 fracción III; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2420-SOT-966 y acumulados PAOT-2015-2528-SOT-1201 y PAOT-2015-2907-SOT-1173, relacionado con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 24 de agosto, 02 de septiembre y 14 de octubre de 2015, 3 personas que en apego al artículo al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado) por los trabajos obra que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Oso número 51, Colonia Actipan, de la ahora Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 27 de agosto, 10 de septiembre y 22 de octubre de 2015.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, opiniones técnicas, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

Adicionalmente, mediante acuerdo de fecha 08 de octubre de 2015, se trasladó copia simple de las siguientes documentales: oficio número DDU/0831/2015 con sus anexos consistentes en Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1203, solicitud de expedición de licencia de subdivisión, fusión o relotificación de predios folio 009/A, Licencia de Fusión de predios folio 9113-2012, con número de fusión 018/2012, así como oficio DGSU/886/2015 con sus anexos consistentes en solicitud de autorización para el derribo, poda, trasplante, remoción y retiro de árboles o área verdes folio 1014 de fecha 07 de abril de 2015, oficios DGSU/785/2015, DGSU/DMU/CO/AR/286/2015, DGSU/DSMU/CO/2015/2015 y Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/002369/2014, constancias que obran en el expediente PAOT-2015-1807-SOT-677, en virtud de que se relacionan con la construcción investigada.-----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321
Página 1 de 16

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados corresponden a los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur número 1310, Oso número 81 y Parroquia número 204, Colonia Del Valle Sur, e Insurgentes número 1352, Oso números 51, 61, 63, 65, 69, 71, 73 y 75, Tigre números 8 y 10 y Recreo número 70, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez, lo anterior en razón de lo que los mismo forman parte de un proyecto integral de conformidad con el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación número de folio 28014-118APJA12, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

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), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, al predio ubicado en Calle Oso número 51, Colonia Actipan, ahora Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación H/4/20/B (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja).-----

No obstante, como ya se mencionó en el apartado anterior, el predio denunciado inicialmente forma parte de un proyecto integral que comprende los inmuebles ubicados en Avenida Insurgentes Sur número 1310, Oso número 81 y Parroquia número 204, Colonia Del Valle Sur, e Insurgentes número 1352, Oso números 51, 61, 63, 65, 69, 71, 73 y 75, Tigre números 8 y 10 y Recreo número 70, Colonia Actipan, ahora Alcaldía Benito Juárez, tal como se desprende del Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante Sistema de Actuación Privado, de fecha 30 de noviembre de 2012, con número de registro 28014-118APJA12, instrumento de desarrollo urbano que posteriormente será analizado. -----

Por lo antes mencionado es importante señalar las zonificación, que a cada uno de los predios resulta aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, siendo las siguientes: -----

- Avenida Insurgentes sur número 1310 y 1352: HM 10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z").-----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321
Página 2 de 16

**Expediente: PAOT-2015-2420-SOT-966
y acumulados PAOT-2015-2528-SOT-1201
PAOT-2015-2907-SOT-1173**

- Calle Oso 51, 61, 63, 65, 69, 71 y 73, así como Calle Tigre número 8 y 10, y Calle Recreo número 70: H/4/20/B (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja).-----
- Calle Oso 75 y 81, así como Calle Parroquia número 204: HC/4/20/A (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta).-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató que en el predio marcado con el número 51 de calle Oso se realizaran trabajos de obra nueva, únicamente la colocación de tapiales de madera, de un recorrido realizado en los demás predios relacionados con los hechos denunciados se constató el Centro Comercial "Galerías Insurgentes", así como edificios anexos al mismo, tal como se observa en la siguiente imagen.-----



Fuente: Google Earth

No obstante que no se constataron trabajos de construcción, aunado a que los inmuebles observados no son de realización reciente, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informo que respecto del predio ubicado en Calle Oso 51, se cuenta con la Licencia de Fusión de Predios folio 91313, expedida en fecha 18 de septiembre de 2012, para la fusión de 11 lotes (Calle Oso números 51, 61, 63, 65, 69, 71, 73 y 75, Calle Tigre, números 8 y 10 y Calle Recreo número 70, todos de la Colonia Actipan), dicha fusión derivo en la constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1203, para el predio



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321
Página 3 de 16

**Expediente: PAOT-2015-2420-SOT-966
y acumulados PAOT-2015-2528-SOT-1201
PAOT-2015-2907-SOT-1173**

Oso 51, Colonia Actipan, ahora Alcaldía Benito Juárez, mismo que cuenta con una superficie total de 5,733.38 m².-----

Posteriormente, la referida Dirección General de Obras informó que en sus archivos cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C para obra nueva folio FBJ-0038-15, con vigencia al 04 de febrero de 2018, para la construcción de un centro comercial y cines con las siguientes características.-----

Proyecto autorizado en el RMC OSO RMC RBJB-0038-15, OSO 51								
Sup. del Predio	Sup. de Desplante	%	Sup. Área libre	%	Niveles	Sótanos	Cajones de estacionamiento	Sup. Total de Construcción
5,733.38	4549.54	86.24	1183.84	20.65	3	4	479	31537.35

Ahora bien, el trámite de la Manifestación de Construcción se realizó al amparo del Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 98984-151HEUB14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el 12 de diciembre de 2014, el cual contiene la inscripción del Acuerdo del Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante Sistema de Actuación Privado, de fecha 30 de noviembre de 2012, con número de registro 28014-118APJA12; de igual forma se presentó para dicho trámite el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5014/2014. DGAU/DEIU/011/2014 emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el 18 de marzo de 2014 y Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/002369/2014 emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México el 31 de marzo de 2014.-----

Es importante resaltar que la existencia de los documentos señalados en el párrafo que antecede fue corroborada por esta Subprocuraduría con las Direcciones Generales de Desarrollo Urbano y Administración Urbana ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

En ese tenor se analizó el Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 30 de noviembre de 2012, con número de registro 28014-118APJA12, inscrito en el Registro de Planes y Programas en el Libro V/2013 de Polígonos de Actuación, Volumen uno, Acta 164, fecha de inscripción 1° de febrero de 2013, en razón de que dicho instrumento de desarrollo urbano es el origen del proyecto integral que se investiga, del cual se desprende lo siguiente:-----

Considerando las zonificaciones aplicables a los predios objeto del polígono se calculó: la superficie máxima de construcción, área libre, superficie de desplante, Coeficiente de Uso de Suelo, Superficie Máxima de Construcción y numero de niveles, tal como se muestra en la siguiente tabla número 1:- -----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321
Página 4 de 16

Tabla 1

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Área libre		Desplante		Sup. Max. Constr. m ²	CUS	Niveles
			m ²	%	m ²	%			
Av. Insurgentes Sur 1310	12,494.60	HM/10/20/Z	2,498.92	20	9,995.58	80	99,956.80	8	10
Av. Insurgentes Sur 1352	2,753.25	HM/10/20/Z	550.65	20	2,202.60	80	22,026.00	8	10
Oso 51	242.08	H/4/20/B	48.42	20	193.66	80	774.66	3.2	4
Oso 61	238.50	H/4/20/B	47.70	20	190.80	80	763.20	3.2	4
Oso 63	233.30	H/4/20/B	46.66	20	186.64	80	746.56	3.2	4
Oso 65	227.60	H/4/20/B	45.52	20	182.08	80	728.32	3.2	4
Oso 69	215.00	H/4/20/B	43.00	20	172.00	80	688.00	3.2	4
Oso 71	212.35	H/4/20/B	42.47	20	169.88	80	679.52	3.2	4
Oso 73	207.00	H/4/20/B	41.40	20	165.60	80	662.40	3.2	4
Oso 75	205.33	HC/4/20/A	41.07	20	164.26	80	657.06	3.2	4
Oso 81	7,997.68	HC/4/20/A	1,599.54	20	6,398.14	80	25,592.58	3.2	4
Parroquia 204	3,678.19	HC/4/20/A	735.64	20	2,942.55	80	11,770.21	3.2	4
Tigre 8	1,700.00	H/4/20/B	340.00	20	1,360.00	80	5,440.00	3.2	4
Tigre 10	169.30	H/4/20/B	33.86	20	135.44	80	541.76	3.2	4
Recreo 70	2,083.05	H/4/20/B	416.61	20	1,666.44	80	6,665.76	3.2	4
Total	32,657.23	---	6,531.45	20	26,125.78	80	177,692.83	----	--

Para tales efectos la Dirección General de Administración Urbana de la de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó en el multicitado Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, en el numeral PRIMERO, procedente la construcción de 5 edificios en una superficie de terreno acumulada de 37,657.23 m², distribuidos de la siguiente manera:-----

- Edificio 1: ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1310, con una altura de 8 niveles (planta baja más 7 niveles) sobre nivel medio de banquetta y un sótano para tienda departamental, equivalente a 61, 533.44 m².-----
- Edificio 2: ubicado en Avenida Insurgentes número 1352, con una altura de 4 niveles (planta baja más 3 niveles) y un sótano, con el uso de centro comercial, equivalente a 9,000.00 m².-
- Edificio 3: ubicado en calle Oso número 81, con una altura de 8 niveles (planta baja más 7 niveles) sobre el nivel medio de banquetta y 2 sótanos. Del nivel 2 al 8 se destinarán a Estacionamiento: en planta baja para usos de estacionamiento, servicios y tienda departamental; y finalmente los dos sótanos, se dedican a Tienda departamental, con superficie total de construcción de 63,400.50 m² que se distribuyen 10,826.63 m² para tienda departamental, 411.00 m² para servicios y 52,162.87 m² para estacionamiento.-----
- Edificio 4: ubicado en calle Parroquia número 204, con una altura de 8 niveles (planta baja más 7 niveles) y 3 sótanos de estacionamiento y centro comercial, con una superficie total de construcción de 35,022.20 m² que se distribuyen de la siguiente forma: 1,178.50 m² para



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

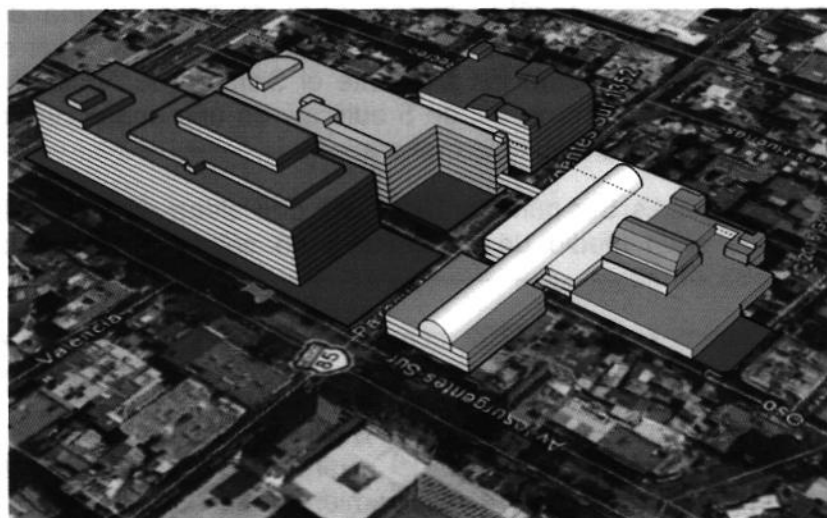
uso de centro comercial, ocupando parcialmente la planta baja y el sótano uno, y 33,843.70 m², destinado al uso de Estacionamiento.-----

- Edificio 5: el cual se desplantará en los terrenos ubicados en Oso 51, 61, 63, 65, 69, 71, 73 y 75, Tigre números 8 y 10 y Recreo número 70, con una altura de 4 niveles (planta baja más 3 niveles) en una superficie total de construcción de 32,115.46 m², con los usos de centro comercial y sala de cines con una superficie de 9,570.1 m², y 4 sótanos de Estacionamiento en una superficie de 22,545.36 m².-----

En este mismo orden de ideas, el numeral SEGUNDO establece las siguientes condiciones que deberá cumplir el Polígono de Actuación: -----

- La superficie total de construcción sobre el nivel medio de banqueta, no podrá exceder de 173,584.04 m², que corresponde a 5.32 veces el área del terreno.-----
- El proyecto se desarrollara en una superficie de desplante de 25,031.49 m² equivalente al 76.65% de la superficie del terreno, y un área libre de 7,625.74 m², equivalente al 23.35% de la superficie del terreno. -----

Las características del citado Polígono de Actuación se interpretan gráficamente de la siguiente manera: -----



Predio

- Av. Insurgentes Sur número 1310
- Oso número 81
- Parroquia número 204
- Insurgentes número 1352
- Oso número 51
- Área Libre

Mencionado lo anterior, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el predio marcado con el número 51 de la Calle de Oso, se pretende la ampliación del Centro Comercial "Galerías Insurgentes", cuyas características se encuentran establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5014/2014. DGAU/DEIU/011/2014 y la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/002369/2014. -----

**Expediente: PAOT-2015-2420-SOT-966
y acumulados PAOT-2015-2528-SOT-1201
PAOT-2015-2907-SOT-1173**

En relación a lo anterior, se colige del análisis del Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5014/2014. DGAU/DEIU/011/2014 de fecha 18 de marzo de 2014, en primera instancia que se emitió considerando los predios ubicados en la **Calle de Oso 51 y 81, (no obstante que en el predio de Oso 81, existe inmueble totalmente construido)**, distribuido de la siguiente manera:-----

Proyecto autorizado en el DIU OSO 81 y 51							
Pedio	Sup. Predio	Sup. Desplante	%	Sup. Área libre	%	Niveles	Sup. Total de Construcción
Oso 51	5733.51	4549.54	79.35	1183.97	20.65	4	32.115.46
Oso 81	7997.68	6896.94	86.24	1100.74	13.76	8 (ampliación 6, 7 y 8 nivel)	63,400.50

Así mismo, de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/002369/2014 de fecha 31 de marzo de 2014, se desprende de la misma manera que el Dictamen de Impacto Urbano que fue emitida considerando los predios ubicados en la Calle de Oso 51 y 81, (no obstante que en el predio de Oso 81, existe inmueble totalmente construido), distribuido de la siguiente manera:

Proyecto autorizado en la AIA OSO 81 y 51							
Pedio	Sup. Predio	Sup. Desplante	%	Sup. Área libre	%	Niveles	Sup. Total de Construcción
Oso 51 (1)	5733.51	7997	79.35	1183.97	20.65	6	32.115.46
Oso 81 (2)	7997.68	6896.94	86.24	1100.74	13.76	Ampliación niveles 6, 7 y 8	63,400.50

No obstante lo anterior, mediante acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/004929/2017, la Dirección General de Regulación Ambiental de fecha 18 de mayo de 2017, a solicitud del interesado autorizo una segunda modificación a la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, quedando el proyecto planteado de la siguiente manera:-----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321
Página 7 de 16

**Expediente: PAOT-2015-2420-SOT-966
y acumulados PAOT-2015-2528-SOT-1201
PAOT-2015-2907-SOT-1173**

Proyecto autorizado en el modificación AIA Oso 81 y 51 (18/05/2017)							
Predio	Sup. Predio	Sup. Desplante	%	Sup. Área libre	%	Niveles	Sup. Total de Construcción
Oso 51 (1)	5733.51	3925.59	68.47	1807.92	31.53	4 s.n.m.b y 4 sótanos	2978.11
Oso 81 (2)	7997.68	6896.94	86.24	1100.74 (área jardinada en el sótano y roof garden en el nivel 2)	13.76	Ampliación niveles 6, 7 y 8	62,061.50

Del análisis de todos los instrumentos antes mencionado se desprende en primera instancia que el proyecto registrado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C para obra nueva folio FBJ-0038-15, con vigencia al 04 de febrero de 2018, corresponde únicamente para el predio marcado con el número 51 de la Calle Oso, sin embargo tanto la Autorización de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/002369/2014 de fecha 31 de marzo de 2014 y el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5014/2014. DGAU/DEIU/011/2014 de fecha 18 de marzo de 2014, se incluyó al predio ubicado en la Calle de Oso 81.-----

Es importante señalar, que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, pudo obtener copia simple del Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0017-18 y la Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5014/2014, contenida en el oficio DGAU.17/DEIUM/M-02, de fecha 20 de febrero de 2017, así como fotografías de planos gráficos de cómo se distribuirá el nuevo proyecto, es importante señalar que de las documentales señaladas no se tiene constancia de que se haya dado aviso a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente respecto a la modificación. De lo anterior se desprende que el proyecto planteado originalmente en el predio de Oso 51, es modificado de la siguiente manera.-----

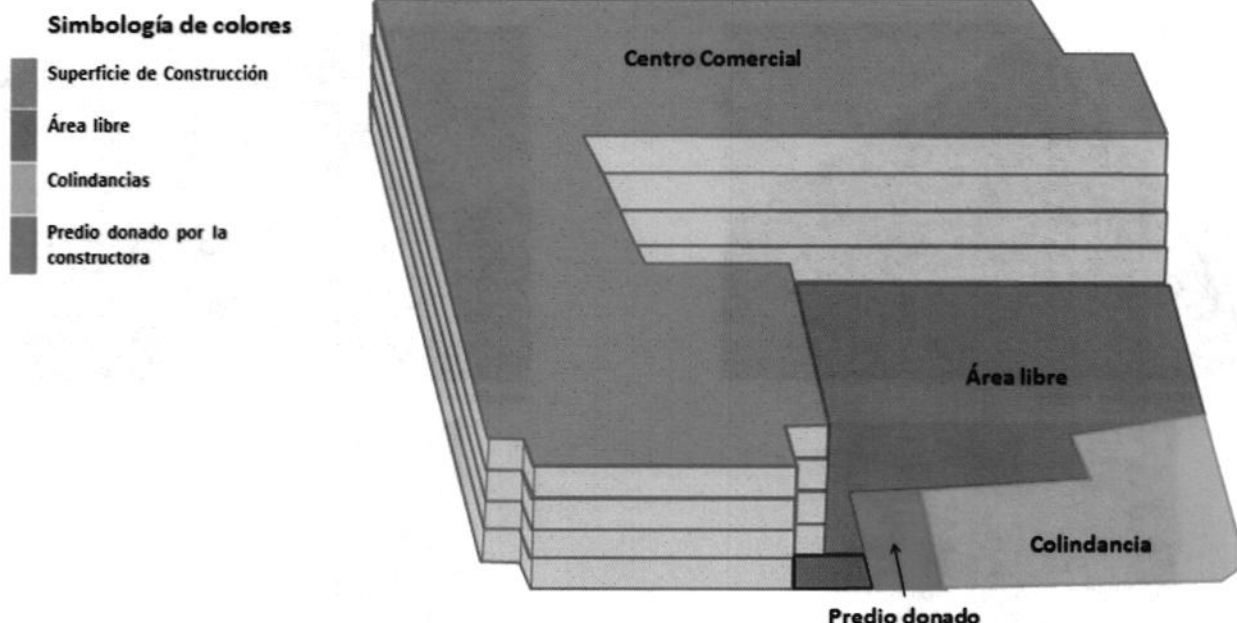
Superficie del predio (m ²)	Superficie de desplátate (m ²)	Superficie de Área libre (m ²)	Número de Niveles	Superficie total por construir (m ²)
5,733.38	3,925.59 (68.47%)	1,807.79 (31.53%)	4	29,785.11



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321
Página 8 de 16

Que gráficamente se traduce de la siguiente manera: -----



Sin embargo, sustancialmente la modificaciones referidas únicamente conllevan el aumento de 623.82 m² de área libre que equivale el 31.53% de la superficie del predio.-----

En ese sentido de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa no se tiene constancia de que los trabajos de construcción que culminaron en la ampliación de los niveles 6, 7 y 8 en el predio ubicado en la Calle de Oso 81, contaron con Registro de Manifestación de Construcción.-----

Aunado a lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 30 de noviembre de 2012, con número de registro 28014-118APJA12, los inmuebles ubicados en la Calle de Oso 51 y 81, son parte de un proyecto integral que contempla a los inmuebles ubicados en Avenida Insurgentes Sur número 1310, Parroquia número 204, Colonia Del Valle Sur, e Insurgentes número 1352, Oso números 61, 63, 65, 69, 71, 73 y 75, Tigre números 8 y 10 y Recreo número 70, Colonia Actipan, por lo tanto, al momento de emitir tanto la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y el Dictamen de Impacto Urbano multireferidos, las autoridades emisoras debieron de considerar los lineamientos establecidos en el referido Polígono de Actuación, sin que dicha situación se haya realizado.-----

Dicha omisión se ve reflejada en particular por lo que respecta en lo manifestado por interesados en cuanto se refiere al predio marcado con el número 81 de la Calle de Oso, pues en ambos instrumentos se señaló que el mismo cuenta con 1100.74 m², de área libre sin embargo de un recorrido realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se pudo constar que en dicho

**Expediente: PAOT-2015-2420-SOT-966
y acumulados PAOT-2015-2528-SOT-1201
PAOT-2015-2907-SOT-1173**

inmueble se encuentra un cuerpo constructivo totalmente construido que se desplanta en la totalidad del área del terreno tal como se observa en las siguientes imágenes.-----



Vista: Esquina Calle Oso y Calle Parroquia



Vista: Esquina Calle Parroquia y Calle Tejocotes



Vista: Calle Tejocotes

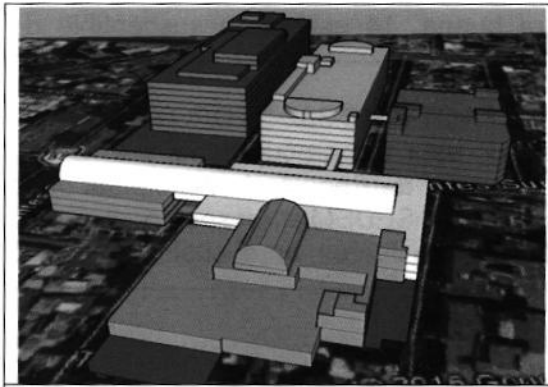
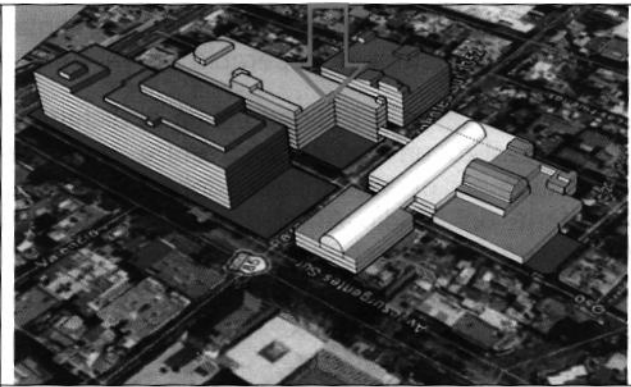


Vista: Calle Oso

Es importante aclarar que para efectos de la materia de desarrollo urbano de conformidad con la Norma General de Ordenamiento número 4, el área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando éstas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos, la cual deberá mantenerse desde Planta Baja, razón por lo que no se cumpliría con dicha norma en el caso del predio de Oso 81.-----

Aunado a lo anterior, la omisión señalada permite que se incumplan las condiciones establecidas en el numeral SEGUNDO Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 30 de noviembre de 2012, esto es así, al existir un déficit de área libre, tal como se observa ejemplificado en las siguientes imágenes.-

**Expediente: PAOT-2015-2420-SOT-966
y acumulados PAOT-2015-2528-SOT-1201
PAOT-2015-2907-SOT-1173**

	
Proyecto conforme al Dictamen de Impacto Urbano y la Autorización en Materia de Impacto Ambiental	Proyecto conforme al Polígono de Actuación
Predio - Av. Insurgentes Sur número 1310 - Oso número 81 - Parroquia número 204 - Insurgentes número 1352 - Oso número 51 - Área Libre	

Por todo lo anterior, si bien, el proyecto cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0017-18, para la ampliación del Centro Comercial "Galerías Insurgentes", en el predio marcado con el número 51 de la Calle de Oso, corresponde a las Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano y Autorización en Materia de Impacto Ambiental y posteriores modificaciones, emitidos para el mismo, toda vez que no consideran las condiciones establecidas en el numeral SEGUNDO del Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 30 de noviembre de 2012, con número de registro 28014-118APJA12.-----

2.- En materia ambiental (afectación de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior del predio ubicado en calle Oso número 51, se realizaron labores tendientes a realizar de diverso individuos arbóreos. -----

Ahora bien, para mejor proveer esta Entidad realizó un censo de arbolado, concluyendo que se contabilizaron 83 árboles; 11 árboles ubicados en vía pública (banqueta colindante), 4 en calle Oso y 7 en calle Recreo; al interior del predio objeto de denuncia ubicado en calle Oso número 51, se



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321
Página 11 de 16

ubican 72 árboles; de los cuales 60 presentan estructura buena, 14 estructura susceptible de mejora y 9 estructura irrecuperable.-----

Adicionalmente, esta Entidad emitió el dictamen técnico folio PAOT-2016-332-DEDPOT-198, en el que se realizó un comparativo entre el censo realizado por esta Subprocuraduría y el censo presentado por el desarrollador del proyecto a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (DGRA-SEDEMA), respecto al predio ubicado en calle Oso número 51, colonia Actipan, Delegación Benito Juárez; en el cual se concluyó lo siguiente:-----

"(...)

- *La PAOT censó un total de 72 individuos arbóreos al interior del predio.-----*
- *La Inmobiliaria censó un total de 81 individuos arbóreos al interior del predio.-----*
- *Existe una diferencia de 9 individuos entre el censo de PAOT y el censo de la Inmobiliaria.-----*
- *La diferencia de individuos censados reside en: 7 Individuos que no fueron contabilizados en el censo de PAOT (4 Plátanos, 1 Fresno, 1 árbol muerto y 1 Morera). Los ejemplares de Plátano no fueron incluidos en el censo de PAOT por considerarlos una planta herbácea arborescente y 2 individuos arbóreos se consideraron como dos troncos (bifurcados), sin embargo se trata de árboles individuales (1 Trueno y 1 Yuca).---*

"(...)"

Ahora bien, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió autorización en materia de Impacto Ambiental, a través de la resolución administrativa folio SEDEMA/DGRA/002369/1014 de fecha 31 de marzo de 2014, para el proyecto denominado "Ampliación del Centro Comercial Galerías Insurgentes" consistente en la ampliación del centro comercial y salas de cine, señalando que en el domicilio denunciado (Oso número 51) se encuentran 72 individuos arbóreos de los cuales autorizó el derribo de 67 árboles y el trasplante de 5 árboles de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2006.-----

No obstante lo anterior mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/004929/2017 de fecha 18 de mayo de 2017, emitido en seguimiento de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/002369/1014 de fecha 31 de marzo de 2014, la Dirección General de Regulación Ambiental autorizó el derribo de 42 individuos arbóreos, determinado como medida de restitución por el derribo la plantación de 3 árboles de la especie jacaranda, autorizando únicamente el trasplante de 13 individuos arbóreos y negando el trasplante de 4 más, así mismo solicita que los desarrolladores se coordinen con la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para efectos de que se determine la viabilidad del trasplante de 4 individuos arbóreos.-----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321
Página 12 de 16

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar las acciones a que tenga lugar en el ámbito de su competencia, para vigilar el cumplimiento del Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/004929/2017 de fecha 18 de mayo de 2017, por lo que respecta al derribo de arbolado, trasplante y la restitución autorizada. -----

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. De acuerdo con el Programa Delegacional Vigente en Benito Juárez al predio objeto de denuncia ubicado en Calle Oso número 51, colonia Actipan, Demarcación Territorial Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre).-----
2. El predio objeto de denuncia ubicado en Calle Oso número 51, colonia Actipan, Demarcación Territorial Benito Juárez (antes Delegación Benito Juárez), forma parte de un proyecto integral de conformidad con el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación número de folio 28014-118APJA12, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que contempla los inmuebles ubicados en Avenida Insurgentes Sur número 1310, Oso número 81 y Parroquia número 204, Colonia Del Valle Sur, e Insurgentes número 1352, Oso números 51, 61, 63, 65, 69, 71, 73 y 75, Tigre números 8 y 10 y Recreo número 70, Colonia Actipan, de dicha Demarcación Territorial.-----
3. De conformidad con el Acuerdo que contiene el Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante Sistema de Actuación Privado, de fecha 30 de noviembre de 2012, con número de registro 28014-118APJA12, se considera como procedente la construcción de 5 edificios para usos de comercio y estacionamiento, en una superficie de terreno acumulada de 37,657.23 m² y un área libre de 7,625.74 m², sin especificar el área libre que corresponde a cada inmueble y que se distribuye de la siguiente manera.-----
 - Edificio 1: ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1310, con una altura de 8 niveles (planta baja más 7 niveles) sobre nivel medio de banquetta y un sótano para tienda departamental, equivalente a 61, 533.44 m².-----



**Expediente: PAOT-2015-2420-SOT-966
y acumulados PAOT-2015-2528-SOT-1201
PAOT-2015-2907-SOT-1173**

- Edificio 2: ubicado en Avenida Insurgentes número 1352, con una altura de 4 niveles (planta baja más 3 niveles) y un sótano, con el uso de centro comercial, equivalente a 9,000.00 m².-----
 - Edificio 3: ubicado en calle Oso número 81, con una altura de 8 niveles (planta baja más 7 niveles) sobre el nivel medio de banqueta y 2 sótanos. Del nivel 2 al 8 se destinarán a Estacionamiento: en planta baja para usos de estacionamiento, servicios y tienda departamental; y finalmente los dos sótanos, se dedican a Tienda departamental, con superficie total de construcción de 63,400.50 m² que se distribuyen 10,826.63 m² para tienda departamental, 411.00 m² para servicios y 52,162.87 m² para estacionamiento.-----
 - Edificio 4: ubicado en calle Parroquia número 204, con una altura de 8 niveles (planta baja más 7 niveles) y 3 sótanos de estacionamiento y centro comercial, con una superficie total de construcción de 35,022.20 m² que se distribuyen de la siguiente forma: 1,178.50 m² para uso de centro comercial, ocupando parcialmente la planta baja y el sótano uno, y 33,843.70 m², destinado al uso de Estacionamiento.-----
 - Edificio 5: el cual se desplantará en los terrenos ubicados en Oso 51, 61, 63, 65, 69, 71, 73 y 75, Tigre números 8 y 10 y Recreo número 70, con una altura de 4 niveles (planta baja más 3 niveles) en una superficie total de construcción de 32,115.46 m², con los usos de centro comercial y sala de cines con una superficie de 9,570.1 m², y 4 sótanos de Estacionamiento en una superficie de 22,545.36 m².-----
4. Los edificios 1, 2, 3 y 4 señalados en el Polígono de Actuación se encuentran totalmente contruidos y en ellos opera una tienda departamental, un centro comercial y dos estacionamientos públicos (Oso 81 y Parroquia 204), lo que implica que **el Polígono de Actuación se tramitó para la ampliación del centro comercial en el predio ubicado en calle Oso número 51**, colonia Actipan, Demarcación Territorial.-----
 5. Únicamente para los predios de Oso 51 y Oso 81 se emitió el Dictamen de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGAU/5014/2014 y DGAU.14/DEIU/011/2014 de fecha 18 de marzo de 2014 para la ampliación de un centro comercial en 4 niveles sobre nivel medio de banqueta con 9,570.10 m² y 4 niveles bajo nivel medio de banqueta con 22,545.36 m², con un total de superficie de construcción 32,115.46 m², en una superficie de 5,733.51 m² de superficie del terreno, desplante de 4,549.54 m² y área libre de 1,183.97 m² con 20.65% de la superficie del predio.-----
 6. Durante los reconocimientos de hechos llevados a cabo por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio ubicado en calle Oso número 51 está delimitado por malla ciclónica y tapiales de madera, sin identificar trabajos de construcción de obra nueva o ampliación, solamente se constataron actividades tendientes al derribo del arbolado al interior del predio.-----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321
Página 14 de 16

7. En el Dictamen de Impacto Urbano mencionado en el punto 5 se manifestó una superficie de área libre inexistente de 1100.74 m², correspondiente al inmueble ubicado en Oso 81, sin embargo tal inmueble actualmente es usado como estacionamiento, por lo que, no existe tal área libre, situación que derivó en una inadecuada relocalización de los usos de suelo establecidos en el Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado número de registro 28014-118APJA12, específicamente por lo que respecta al área libre, lo que se traduce en incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación).-----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en su caso ordenar las medidas de seguridad y las sanciones que conforme a derecho correspondan.-----
9. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente ambas de la Ciudad de México, realizar las acciones procedentes para dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano y Autorización en Materia de Impacto Ambiental y posteriores modificaciones, toda vez que no consideran las condiciones establecidas en el numeral SEGUNDO del Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 30 de noviembre de 2012, con número de registro 28014-118APJA12.-----
10. Únicamente para los predios de Oso 51 y Oso 81, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Autorización en materia de Impacto Ambiental mediante resolución administrativa con número de folio SEDEMA/DGRA/002369/1014 de fecha 31 de marzo de 2014, para el proyecto denominado "Ampliación del Centro Comercial Galerías Insurgentes" consistente en la ampliación del centro comercial y salas de cine, sin embargo no se tiene constancia que se haya informado a la referida Secretaría de las modificaciones realizadas al proyecto.-----
11. Mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/004929/2017 de fecha 18 de mayo de 2017, emitido en seguimiento de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/002369/1014 de fecha 31 de marzo de 2014, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México autorizó el derribo de 42 individuos arbóreos y determinó como medida de restitución por el derribo la plantación de 3 árboles de la especie jacaranda, autorizando únicamente el trasplante de 13 individuos arbóreos y negando el trasplante de 4 más, así mismo solicitó que los desarrolladores se coordinen con la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para efectos de que se determine la viabilidad del trasplante de 4 individuos arbóreos.-----
12. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en caso de que se hayan ejecutado derribos de arbolado,



**Expediente: PAOT-2015-2420-SOT-966
y acumulados PAOT-2015-2528-SOT-1201
PAOT-2015-2907-SOT-1173**

realizar las acciones a que tenga lugar en el ámbito de su competencia, para vigilar que se hayan realizado en apego al Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/004929/2017 de fecha 18 de mayo de 2017, por lo que respecta al derribo de arbolado, trasplante y la restitución autorizada. -----

13. Para el predio objeto de denuncia ubicado en calle Oso número 51, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-003815 con vigencia del 04 de febrero de 2015 al 04 de febrero de 2018, y posterior modificación que consistió solamente en el incremento de 623.82 m² de área libre contenida en el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0017-18, ambos Registros para para el uso de centro comercial y salas de cine en 4 niveles de altura.-----

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 lo dispuesto en 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 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 Administrativa a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y al Instituto de Verificación Administrativa 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 cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMG/WPB/PAOT



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